NCap Continent

RAPPORT ANNUEL 2025

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable



Norma Capital
Bien placé pour investir

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 921 431 854
Visa AMF n°23-01 en date du 10 janvier 2023 (la « Société »)

NCap Continent

L'information contenue dans ce rapport est destinée uniquement aux associés de la Société. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : Photo libre de droits.

SOMMAIRE

Lettre aux associés 4

01. Présentation du marché immobilier 5

Évolution du marché immobilier et environnement en Europe 6

Objectif de gestion 9

Organes de gestion et de contrôle 10

Chiffres clés au 31 décembre 2025 11

02. Rapport de Finance Responsable 13

Actualités Finance Responsable 14

Point réglementaire Immobilier durable 14

Engagements ISR 14

Résultats clés 15

03. Rapport de gestion 16

Informations générales 17

Évolution du capital et marchés des parts 21

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025 22

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 23

Gestion du patrimoine 23

Résultats financiers 24

Valeurs de la SCPI 25

Informations complémentaires 26

04. Rapport du Conseil de Surveillance 28

05. Comptes annuels au 31 décembre 2025 30

État du patrimoine au 31 décembre 2025 31

Tableau de variation des capitaux propres (en euros) 32

État des engagements (en euros) 33

Compte de résultat de l'exercice (en euros) 34

Vision directe des filiales - Transparisation des SCI détenues à 100 % par la SCPI 35

Annexes financières 36

06. Rapports du Commissaire aux Comptes 39

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 40

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 42

07. Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte 44

En Assemblée Générale Ordinaire 45

En Assemblée Générale Extraordinaire 45

Projet de résolutions : Assemblée Générale Ordinaire 45

Assemblée Générale Extraordinaire 46

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et / ou sociales 48

Lettre aux associés

L'heure du bilan est venue pour NCap Continent.

Avant toute chose, prenons le temps d'évoquer le contexte politique et économique actuel en Europe. Un moment de recul s'impose.

Le constat est hétérogène avec des économies et des situations politiques variées.

L'Espagne se distingue par de solides performances économiques, avec une croissance de 3,2 % en 2024, nettement supérieure à la moyenne européenne (source : Banque mondiale). Le Royaume-Uni, engage une redéfinition de sa politique économique axée sur la relance et les investissements en infrastructures, ouvrant des opportunités d'acquisitions. En Allemagne, la politique générale s'accompagne d'un assouplissement budgétaire et d'investissements dans les infrastructures. Malgré une contraction du PIB en 2024, l'Allemagne demeure la première économie européenne et affiche des perspectives de croissance positives à moyen terme (source : « *Economic forecast for Germany* », *Commission européenne*).

NCap Continent, dans le top 5 des SCPI européennes 2024 en termes de taux de distribution (source : https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/europeenne/) se retrouve une fois encore à la tête du palmarès 2025 avec un taux de distribution à 7,10 %, à seulement trois années de sa création. Jeune et dynamique, NCap Continent est désormais présente dans trois des plus grandes économies européennes – l'Espagne, le Royaume-Uni et depuis cette année, l'Allemagne ! – et va poursuivre en 2026 sa stratégie progressive de consolidation dans chaque pays afin de densifier davantage et diversifier notre portefeuille. Vous le savez, la diversification, c'est la recette Norma Capital éprouvée depuis 10 ans déjà. Trop d'acteurs investissent actuellement par effet de mode le terrain européen en cherchant à capter un maximum de performances au détriment de la qualité et de la pérennité du patrimoine. Ce n'est pas la stratégie de NCap Continent. Nous investissons dans les plus grandes villes de chaque pays, des aires urbaines stratégiques pleinement intégrées aux économies nationales et européennes (vallée de la Ruhr en Allemagne, nord de l'Espagne, Greater London), aux meilleurs emplacements, et avec des locataires solides dont la notoriété dans les pays respectifs n'est plus à faire. Nous voyons plus loin que la promesse de rendement : la stabilité visée sur le long terme et une conquête des meilleures opportunités en Europe. Notre ambition ? Être la SCPI européenne de référence, en capitalisant sur les forces de nos 10 années d'expérience.

2025 a été une année charnière, avec le lancement d'une nouvelle identité visuelle et de nouveaux dispositifs qui facilitent la vie de votre épargne et de votre vie dans l'épargne. En effet, parce que la satisfaction des associés et des partenaires est au cœur de nos préoccupations, nous avons mis en place cette année les versements programmés et les réinvestissements des dividendes pour répondre à une demande croissante. Le site internet de Norma Capital ainsi que l'extranet ont été intégralement refaits, plus ergonomiques, plus simples, plus intuitifs. Et en 2026 nous poursuivons dans cette démarche facilitatrice, en mettant en place la mensualisation des dividendes, car la SCPI c'est aussi la possibilité de bénéficier de revenus réguliers, de réconcilier présent et futur en construisant un patrimoine solide sur le long terme.

Plus qu'une recherche de performance à court terme, NCap Continent incarne une vision exigeante et durable de l'investissement immobilier européen. Forte de l'expérience de Norma Capital, notre ambition est claire : s'imposer comme la SCPI européenne de référence, capable d'allier performance, solidité et création de valeur sur le long terme. L'aventure ne fait que commencer.

NCap Continent part à la conquête de nouveaux territoires, avec la force d'une société de gestion disciplinée et rigoureuse, bien placée pour investir.

Faiz Hebbadj

Récompense & Distinction

La Rencontre OCCUR Paris

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.

01.

Présentation du marché immobilier



Source : Norma Capital - Londres.

Évolution du marché immobilier et de son environnement en Europe

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield réalisée sur la base des chiffres du troisième trimestre 2025, les études du quatrième trimestre 2025 n'étant pas disponibles à la date d'établissement et de validation du présent rapport.

Évolution du marché au Royaume-Uni

Que nous réserve 2026 ?

2025 a continué d'être une année importante pour le marché de détail, dans lequel pratiquement tous les sous-secteurs ont pu afficher une reprise tant en termes d'investissement que d'activité professionnelle. Le secteur reste fermement dans le viseur de nombreux investisseurs, avec des actifs offrant des rendements attractifs, tandis que les grands projets continuent d'attirer de nouvelles ouvertures de la part d'une multitude de marques prometteuses.

Cependant, à l'approche de 2026, l'optimisme est tempéré par la réalité du resserrement budgétaire annoncé dans le budget d'automne de novembre et par la prudence qui continue de régner autour de la reprise économique et du retour à la stabilité politique. S'il est facile de voir le marché sous un angle pessimiste, il ne faut pas oublier que le quatrième trimestre est une période à la fois incroyablement passionnante et importante pour de nombreux détaillants et opérateurs du secteur de la restauration.

Augmentation des investissements dans le secteur du commerce de détail

Plusieurs transactions clés et le lancement récent de projets immobiliers de premier ordre laissent présager une nette amélioration des conditions pour les actifs immobiliers commerciaux de premier ordre et de très haut standing. Cette amélioration fait suite à une période d'intérêt soutenu pour les lots de petite taille dans les secteurs des magasins situés en périphérie des villes et des magasins d'alimentation.

L'amélioration de l'attitude des prêteurs contribue à encourager la demande pour des lots plus importants. Alors que URW vient de conclure l'acquisition d'une participation de 25 % dans le quartier réaménagé de St James et que 50 % des parts du Bullring ont été vendues, le marché semble connaître une activité accrue pour les projets emblématiques. Ce niveau d'activité et la qualité générale des actifs, dont certains sont considérés comme emblématiques, contribuent à attirer et à élargir l'intérêt des investisseurs pour ce secteur.

Conditions économiques : que nous réserve l'avenir ?

Malgré des niveaux raisonnables de croissance économique globale, avec un PIB[1] en hausse de 0,3 % entre mai et août par rapport aux trois mois précédents, les perspectives économiques restent incertaines. Les derniers indicateurs permettent toutefois d'envisager l'avenir avec un certain optimisme à court terme. Le PIB mensuel est repassé en territoire positif en août et les données sur l'inflation pour septembre ont montré une certaine stabilité, l'IPC s'établissant à nouveau à 3,8 %.

Les anticipations d'augmentations d'impôts dans le prochain budget d'automne affaiblissent le moral des investisseurs, l'indice PMI composite tombant à un score à peine expansionniste de 50,1, l'indice PMI manufacturier glissant encore plus bas à un score contractuel de 46,2 et la confiance des consommateurs se détériorant de deux points à -19. Si le moral des investisseurs dépasse souvent les conditions réelles du marché, les derniers indicateurs pourraient laisser présager un environnement économique plus morose et un ralentissement de la reprise à l'approche de 2026. Si l'inflation reste persistante et que des hausses d'impôts sont effectivement incluses dans le prochain budget, nous pourrions à nouveau être confrontés à une augmentation des frictions commerciales et à un ralentissement de la demande des occupants.

Conditions du marché de consommation :

La confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie en septembre, inversant la tendance à l'amélioration enregistrée en août. Les cinq indicateurs de confiance des consommateurs ont tous enregistré une baisse, l'impact le plus important étant observé dans l'indice des achats importants, suivi par la situation personnelle et économique au cours des 12 derniers mois. Les dernières données indiquent une baisse significative du sentiment économique, largement attribuable à l'anticipation d'un environnement fiscal plus favorable à la suite des annonces budgétaires de novembre.

Malgré cela, les ventes au détail restent relativement résistantes, enregistrant une augmentation de 2,5 % de la valeur moyenne des ventes hebdomadaires et de 0,51 % du volume moyen des ventes hebdomadaires par rapport à la même période l'année dernière. On espère que le ralentissement de l'inflation, une nouvelle baisse des taux d'intérêt et, bien sûr, les vastes campagnes de soldes du Black Friday contribueront à soutenir les performances à l'approche de 2026.

Commerce de détail national : les meilleurs et les autres

Le marché de l'emploi continue de faire preuve de résilience, avec une dynamique qui reste forte au troisième trimestre malgré des conditions économiques difficiles. Si l'activité expansionniste généralisée reste limitée aux leaders du secteur et aux nouveaux entrants internationaux, elle continue d'être soutenue de manière plus générale par la poursuite de la rationalisation de l'immobilier commercial. Grâce à cette demande stable, l'offre sur l'ensemble du marché est restée stable à court terme, le taux de vacance MSCI - All Retail augmentant légèrement de 8,1 % à 8,2 %.

Toutefois, à première vue, l'offre reste structurellement plus élevée qu'au cours de la même période l'année dernière, où le taux de vacance était de 6,7 %, en raison d'un certain nombre de faillites au cours de l'année dernière. Les faillites et les défaillances d'entreprises continuent d'avoir un impact sur certains segments du marché, en particulier pour les détaillants opérant dans des magasins de plus grande taille, tels que Homebase et Carpetright. Cependant, dans les emplacements nationaux de premier ordre, l'activité reste forte, ce qui maintient les niveaux d'offre à un niveau satisfaisant et se traduit par une légère augmentation des loyers dans certaines zones.

Commerce de détail en dehors des villes : forte demande

Le marché des entrepôts commerciaux continue de bénéficier d'une forte activité, d'un faible taux de vacance et d'une forte demande des occupants, grâce à la résilience de ses locataires à petit budget et à prix réduits. L'activité continue d'être soutenue par le comportement des consommateurs axé sur la valeur et l'attrait des formats de vente au détail pratiques et accessibles. Cela signifie que, sur l'ensemble du marché, les parcs commerciaux restent très prisés, les programmes détenus par des institutions affichant des taux de vacance faibles et en baisse, et la demande des occupants existants et nouveaux restant solide. En raison de quelques faillites, notamment celle de Homebase, l'offre a légèrement augmenté, passant de 3,4 % à 4,2 % au cours des 12 derniers mois.

Cependant, cette augmentation est due à des unités individuelles plus grandes, souvent situées à la périphérie des parcs. De manière plus générale, le marché a connu une absorption rapide des espaces libérés par les faillites, les propriétaires se tournant de plus en plus vers des stratégies créatives de gestion des actifs, telles que la subdivision des unités surdimensionnées, l'ajout de mezzanines ou la reconversion des parkings en unités modulaires, afin de libérer des espaces locatifs supplémentaires.

[1]Produit intérieur brut

Commerce de détail dans le centre de Londres : forte demande des locataires et offre limitée

La forte demande des occupants et le manque persistant d'offre dans les principaux quartiers de la capitale continuent de stimuler la croissance des loyers et la performance des actifs. En 2025, la demande continuera d'être tirée par les détaillants qui agrandissent leurs locaux ou déménagent dans des emplacements de premier choix, ce qui limitera d'autant plus la disponibilité dans les quartiers clés. La demande soutenue des grandes marques de luxe et des nouveaux venus phares stimule l'activité dans les rues luxueuses telles que New Bond Street et Covent Garden, tandis que, plus largement, les leaders de leur catégorie continuent d'ajuster la taille de leurs biens immobiliers dans toute la capitale.

En conséquence, le taux de vacance dans les quatre principales rues de la capitale a considérablement diminué depuis la fin de 2021, la plupart des emplacements affichant désormais moins de 10 % d'espace disponible, souvent situé dans quelques unités à la périphérie des rues principales et offrant aux occupants des emplacements de moindre qualité. La qualité de l'aménagement et l'utilisation de plus en plus diversifiée de l'espace continuent d'offrir une expérience client haut de gamme dans toute la capitale.

Aperçu du marché de l'investissement : les fondamentaux indiquent une renaissance du commerce de détail

Le marché du commerce de détail reste un secteur qui se démarque en termes de performance des actifs, les prix s'étant désormais stabilisés et certains sous-secteurs offrant des opportunités de croissance des revenus intéressantes. Cela suscite un vif intérêt de la part des investisseurs, ce qui contribue à stimuler la liquidité et à soutenir les prix. Cela signifie qu'il existe actuellement une quantité importante de capitaux disponibles ciblant les actifs de premier ordre dans les différents sous-secteurs.

Malgré le contexte économique, le nombre important d'acheteurs contribue à soutenir les niveaux de prix, ce qui se traduit par une forte concurrence pour les actifs actuellement sur le marché. Le segment le plus dynamique du marché reste sans doute celui des actifs core+, où d'importants capitaux continuent de se concentrer sur une offre limitée et un manque de stocks disponibles. Si les fondamentaux solides et les perspectives positives placent le marché de détail en bonne position à l'aube de 2026, l'activité récente laisse entrevoir des volumes modestes et un ralentissement potentiel de la dynamique observée au cours du premier semestre, qui avait été marqué par des niveaux d'activité transactionnelle relativement robustes.

Investissements hors de la ville : bonnes performances et vaste base d'acheteurs

Les volumes d'investissement hors de la ville ont chuté à 545 millions de livres sterling au cours du troisième trimestre 2025, soit une baisse de 18 % par rapport au volume enregistré au deuxième trimestre et de 22 % par rapport au troisième trimestre 2024. Malgré cela, grâce à un premier semestre solide, le total des investissements dans le secteur au cours des trois premiers trimestres est supérieur de 15 % à celui de la même période l'année dernière et de 6 % à la moyenne sur cinq ans avant la pandémie. L'acheteur le plus actif reste Realty, qui a continué à développer de manière agressive son exposition à ce segment ces dernières années. Cette demande est complétée par celle d'investisseurs institutionnels traditionnels tels que Schroders, British Land et DTZ Investors, qui continuent de rechercher activement les meilleurs emplacements offrant des fondamentaux solides. Les prix restent stables, avec une gamme de points d'entrée disponibles pour les investisseurs qui cherchent à déployer des capitaux dans le secteur. Les programmes performants bénéficiant d'un ancrage dans le commerce alimentaire de détail continuent d'afficher les rendements les plus faibles, en particulier lorsqu'ils sont indexés.

Investissement dans les centres commerciaux : offre limitée, mais fondamentaux solides

L'amélioration des conditions de crédit dans ce secteur contribue à soutenir l'intérêt d'un large éventail d'investisseurs pour le marché des centres commerciaux. Les principaux centres commerciaux continuent d'offrir des perspectives de croissance locative attrayantes, et la stabilité des prix à court terme pourrait marquer un tournant pour le secteur. Malgré cela, l'activité du marché reste limitée par le manque d'offres de qualité « *investment grade* » au cours des derniers trimestres, ce qui a suscité la frustration de certains acheteurs.

Le total des investissements dans les centres commerciaux a chuté à 364 millions de livres sterling au cours du troisième trimestre 2025, soit une baisse de 14 % par rapport au volume enregistré au trimestre précédent, mais une hausse de 38 % par rapport au troisième trimestre 2024. Ces niveaux d'activité modestes signifient que les investissements restent globalement conformes à la moyenne à long terme des premier, deuxième et troisième trimestres, même si l'on estime que l'amélioration de l'offre en 2026 pourrait contribuer à stimuler l'activité du marché.

Évolution du marché en Espagne

Contexte économique

L'économie espagnole a maintenu une dynamique positive au premier trimestre 2025, enregistrant une croissance du PIB de 0,6 % en glissement trimestriel, conformément aux prévisions des analystes. L'activité économique s'est légèrement accélérée au deuxième trimestre, avec une croissance de 0,8 %, et les données avancées du troisième trimestre indiquent une hausse de 0,6 %. Cela traduit la poursuite d'un rythme d'expansion, bien que des signes de modération apparaissent. Selon les dernières estimations de la Banque d'Espagne et d'autres organismes, les prévisions de croissance se situent désormais entre 2,8 % et 3,0 % pour l'ensemble de l'année. Cette accélération de l'économie pourrait avoir un impact positif sur les dépenses des ménages.

Les ventes au détail ont été modérées au troisième trimestre 2025. D'après les données provisoires de l'INE[1] , la croissance en glissement annuel s'est établie à 1,7 % en juillet, 1,9 % en août et est restée autour de 2,0 % en septembre. Bien que la consommation domestique continue de montrer des signes de reprise, des facteurs tels qu'une inflation sous-jacente durablement élevée, la hausse des prix des matières premières et les incertitudes mondiales continuent de limiter la progression.

Le taux d'épargne des ménages poursuit sa hausse et dépasse 12,4 %, ce qui permet d'accroître l'investissement dans les loisirs et le commerce.

Ce phénomène a soutenu une croissance durable des ventes au détail, mettant en évidence la résilience du secteur malgré le contexte économique.

Avec 53 millions de visiteurs internationaux entre janvier et septembre 2025, soit +5 % par rapport à la même période de l'année précédente, le tourisme s'affirme comme un pilier essentiel. Cette croissance, portée par des touristes provenant de marchés stratégiques tels que les États-Unis, le Royaume-Uni et la France, a bénéficié à la fois aux principaux centres commerciaux et aux zones commerciales les plus importantes en Espagne.

Dans l'ensemble, le commerce de détail espagnol continue de démontrer sa solidité et sa résilience, soutenu par le redressement du tourisme et une reprise modérée mais durable de la consommation domestique.

Marché locatif – Centres commerciaux et parcs commerciaux

Les ventes des centres commerciaux en septembre 2025 ont augmenté de 2,2 % par rapport au même mois de l'année précédente, confirmant une tendance à la consolidation de la demande.

La fréquentation a progressé de 4,9 % par rapport à septembre 2024, indiquant une hausse significative du trafic visiteurs.

Depuis le début de l'année, les ventes montrent une amélioration nette, consolidée par la forte performance de mai et une croissance soutenue les

[1]Institut national de la statistique

mois suivants. Avec une progression de +3,7, le secteur le plus performant à ce stade est celui de l'alimentation et des boissons. Dans l'expérience visiteur, les secteurs F&B et loisirs (+2,7 %) se complètent, les cinémas (+2,2 %) et les salles de sport (+4,4 %) enregistrant les meilleurs résultats. Malgré un mois de septembre plus neutre, la tendance agrégée sur l'année reste positive dans l'ensemble des secteurs, notamment la mode (+2,5 %), qui continue de bien se comporter, et l'électronique (+2,2 %).

Marché locatif – Artères commerçantes (High Street)

Malgré la rareté des locaux en emplacements « prime » en ville, l'activité locative sur les artères commerçantes est restée positive sur les neuf premiers mois de 2025.

Le taux de vacance à la fin du troisième trimestre s'établissait à 3,3 %, soit 10 points de base de moins qu'en juin 2024 (3,4 %).

L'activité est demeurée soutenue et conforme aux moyennes trimestrielles des cinq dernières années. Environ 21 baux ont été signés en zones prime et super prime à Madrid et Barcelone durant le trimestre, portant le total cumulé jusqu'à septembre à 61.

Le secteur de la mode a représenté 45 % de l'absorption (prise à bail) de locaux sur les principales artères commerçantes des deux villes entre 2018 et le T3 2025.

Concernant la taille des locaux, environ 76 % des transactions du troisième trimestre ont porté sur des surfaces de moins de 300 m².

Les loyers prime ont augmenté de 8 % par rapport à la même période de 2024 et de 4 % par rapport à la période prépandémique, avec des niveaux actuels de 275 €/m²/mois à Madrid et 285 €/m²/mois à Barcelone.

Combinée à une reprise économique atone, la baisse des taux de vacance à Madrid et Barcelone exerce une pression haussière sur les loyers, lesquels devraient retrouver, dans certaines zones/artères, leurs niveaux d'avant pandémie au cours de 2025.

Investissement

Le marché retail espagnol continue de montrer des signes de reprise solide et de stabilité, porté par la croissance économique, la hausse des investissements et une demande active. Il s'agit ainsi d'un secteur attractif pour les investisseurs, les opérateurs et les locataires, dans un environnement en constante évolution.

L'investissement dans le commerce de détail sur les neuf premiers mois de 2025 a atteint 1,865 Md€, soit une hausse de 25 % par rapport à la même période de l'année précédente.

En 2024, les centres commerciaux et les parcs commerciaux représentaient 60 % de l'investissement retail total. Cette proportion est passée à 70 % à ce jour, reflétant un intérêt croissant pour cette classe d'actifs.

Cette progression s'inscrit également dans une tendance générale de reprise du secteur, avec des hausses annuelles dépassant 30 % dans des segments clés tels que les centres commerciaux.

À la suite d'un ajustement annuel de 40 points de base pour les centres commerciaux et de 15 points de base pour les parcs commerciaux, les taux de rendement prime des deux segments sont restés stables à 6,35 %. Le segment High Street a, quant à lui, enregistré une baisse du rendement prime à 3,60 %, soit un recul de 40 points de base par rapport à septembre 2024.

Depuis le début du cycle de baisse des taux d'intérêt en septembre 2024 et la stabilisation qui a suivi sur les rendements, de nouvelles compressions légères ont commencé à être observées, suggérant une tendance potentiellement similaire sur le reste de l'année.

Enfin, le rôle croissant des investisseurs privés dans les transactions portant sur des centres commerciaux est notable, porté par leur capacité à s'adapter au contexte financier actuel.

Conclusion

En 2025, le retail continue d'évoluer vers un modèle plus technologique, durable et centré sur le client. L'intégration de l'intelligence artificielle et du big data optimise non seulement l'expérience d'achat, mais améliore aussi l'efficacité opérationnelle et la prise de décision stratégique.

L'omnicanalité s'impose comme un pilier fondamental, offrant une expérience fluide entre les canaux physiques et digitaux.

La durabilité et le commerce éthique gagnent en importance, sous l'impulsion de consommateurs exigeant transparence, responsabilité sociale et pratiques alignées sur les critères ESG.

L'adaptation des détaillants européens traduit une approche plus pertinente et plus stratégique, avec une tendance nette à la diversification régionale et à l'optimisation des implantations dans les villes clés. Cette approche permet d'améliorer l'efficacité opérationnelle et la qualité du service client, garantissant une meilleure rentabilité sur certains marchés.

Évolution du marché en Allemagne

Volume des transactions

Le marché allemand de l'investissement immobilier commercial a maintenu sa position au troisième trimestre 2025 malgré un environnement géopolitique difficile. Le volume des transactions pour la période de janvier à septembre 2025 s'est élevé à environ 16,1 milliards d'euros, ce qui représente une stabilisation par rapport à la même période de l'année dernière (T1-T3 2024 : 16,4 milliards d'euros). Cette tendance se poursuit depuis le premier semestre, caractérisé par un mélange d'optimisme prudent et de défis structurels. Au troisième trimestre seulement, les investissements se sont élevés à 5,90 milliards d'euros, soit une augmentation de 12 % par rapport à l'année précédente (T3 2024 : 5,28 milliards d'euros).

Pour la période de janvier à septembre 2025, les biens immobiliers commerciaux sont restés la classe d'actifs la plus performante, avec une part de 26 % du volume total. Le volume des transactions a atteint 4,19 milliards d'euros (+17 % par rapport aux trois premiers trimestres 2024), grâce aux transactions de portefeuille et aux opérations importantes portant sur des centres commerciaux et des immeubles commerciaux de centre-ville.

Les immeubles de bureaux ont enregistré un volume de 3,84 milliards d'euros, représentant 24 % du marché et marquant une augmentation de 5 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2024. La demande s'est concentrée sur les produits de base et, dans une certaine mesure, sur les produits à valeur ajoutée dans les sept principales villes, qui ont représenté 80 % des investissements dans les bureaux.

Les biens logistiques et industriels ont atteint 3,48 milliards d'euros (22 % du volume des transactions). Cette classe d'actifs reste très attractive pour les investisseurs institutionnels en raison de ses perspectives de croissance à long terme.

Les biens hôteliers ont également connu une forte croissance, atteignant 1,58 milliard d'euros (10 % de part de marché), soit une augmentation de 68 % par rapport à l'année dernière. Cette croissance a été tirée par d'importantes transactions portant sur des actifs uniques et par le portefeuille Keystone.

Rendements prime

Les rendements prime sont restés globalement stables au troisième trimestre 2025. Pour les immeubles de bureaux dans les sept principaux marchés, le rendement moyen s'est établi à 4,90 %, les niveaux les plus bas étant enregistrés à Munich (4,60 %) et Berlin ainsi qu'à Hambourg (4,80 %). Les rendements prime les plus élevés pour les bureaux ont de nouveau été observés à Düsseldorf et Cologne (5,10 % dans les deux cas). Pour les immeubles de bureaux situés dans des zones périphériques, le rendement prime moyen dans les 7 principaux marchés était de 6,32 % à la fin du troisième trimestre, soit une augmentation de 32 points de base par rapport à la même période l'année dernière (troisième trimestre 2024 : 6,00 %).

Les rendements des biens logistiques de premier ordre sont restés inchangés par rapport au trimestre précédent et à l'année précédente, à 4,50 %. Le niveau de rendement des biens industriels légers est également resté stable, à 5,51 %.

Pour les immeubles commerciaux situés dans les rues commerçantes des emplacements de premier choix, le rendement moyen est resté inchangé à 4,46 %, allant de 4,10 % à Munich à 4,65 % à Cologne et Stuttgart. Les rendements des centres commerciaux sont également restés stables à 6,28 %. Les parcs commerciaux et les entrepôts commerciaux ont toutefois enregistré une compression des rendements de 10 points de base au troisième trimestre, les ramenant à 4,80 % chacun.

Les 7 principaux marchés

Le volume des transactions sur les 7 principaux marchés s'est élevé à 8,16 milliards d'euros au cours des trois premiers trimestres de 2025, soit 51 % du volume total. Alors que Hambourg (+145 %) a enregistré une augmentation significative à 1,82 milliard d'euros, surpassant tous les autres marchés à l'exception de Berlin, Munich (-26 %) avec 1,51 milliard d'euros, Francfort (-47 %), Cologne (-32 %) et Düsseldorf (-11 %) ont chacun affiché environ 0,7 milliard d'euros, reflétant dans certains cas une forte baisse d'activité. En revanche, le volume des transactions à Berlin (+1 %) avec 2,45 milliards d'euros et à Stuttgart (-4 %) avec environ 270 millions d'euros est resté pratiquement stable par rapport à l'année dernière.

En dehors des sept principaux marchés, la demande s'est une nouvelle fois révélée stable. Le volume des transactions dans les villes de catégorie B et C s'est élevé à environ 7,9 milliards d'euros, ce qui correspond à peu près au niveau de l'année précédente.

Dans l'ensemble, l'activité des transactions commerciales s'est quelque peu internationalisée par rapport à l'année dernière. Les investisseurs internationaux ont représenté 7,63 milliards d'euros, soit une augmentation de 17 % du volume des transactions par rapport à la même période l'année dernière. En conséquence, leur part de marché après les trois premiers trimestres de 2025 est passée à 47 %. Les investisseurs nationaux ont représenté un volume d'investissement de 8,47 milliards d'euros.

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

L'objectif de la SCPI est d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine pour ses investisseurs. La politique d'investissement de la SCPI a pour objectif la détention d'un patrimoine immobilier locatif diversifié de manière sectorielle et géographique.

Diversification sectorielle : la diversification sectorielle de la SCPI se matérialisera par une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

Ainsi, la SCPI NCap Continent investira :

- Principalement, dans des locaux à usage de bureaux et / ou des locaux d'activité et dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ;
- Accessoirement, dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs mixtes ou dans des actifs d'habitation.

Diversification géographique : la SCPI NCap Continent prévoit également une diversification géographique pour investir principalement dans des pays du continent européen, en ce compris également la Grande-Bretagne, afin de limiter l'exposition de la SCPI aux facteurs macroéconomiques locaux, d'en capter de nouveaux, de profiter des décalages des conjonctures économiques et / ou immobilières existants entre les différents pays et enfin d'amplifier le nombre d'opportunités offrant un couple rendement-risque optimisé à un moment donné.

Les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront représenter plus de 20% du total des actifs de la SCPI. En dehors de cette limite, la SCPI NCap Continent ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures opportunités.

Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. La SCPI pourra également acquérir du foncier à développer.

L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, notamment au travers de SCI contrôlées ou non, de SCPI, d'OPCI et de tout autre type de fonds ou de sociétés, de droits français, européens ou autres éligibles.

La SCPI NCap Continent peut également être amenée à réaliser des travaux d'amélioration de son patrimoine afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation, mais aussi à céder des actifs si leur performance future est déclinante dès lors que ces actifs n'ont pas été achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction ainsi que les opérations de cession respecteront les conditions posées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI NCap Continent pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à des emprunts et dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la capitalisation de la SCPI prime d'émission incluse à la date du dernier arrêté comptable.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux.

Prise en compte des critères ESG

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI NCap Continent ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sans que cela soit un facteur déterminant de prise de décision, la SCPI NCap Continent prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs et met en place un plan d'amélioration permettant d'atteindre une note ESG cible. Cette approche de type best in progress est fondée sur 26 critères ESG, répartis en trois (3) 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).

Cette démarche ESG a été labellisée ISR en 2023 et compte renouveler la labellisation pour un nouveau cycle de trois ans en 2026.

Les données et résultats ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la SCPI NCap Continent seront disponibles dans le Rapport ISR, qui sera publié sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

La rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI NCap Continent

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

Conseil de Surveillance

Membres

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

Société de Gestion

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

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

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personne en charge de l'information

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

Chiffres clés au 31 décembre 2025

210 €[1]
Prix de la part

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

7,10 %
PGA 2025[3]

7,10 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025[4]

6,80 - 7,30 %
Objectif de performance 2026[5]

11,43 %
Ratio des dettes et autres engagements au 31/12/2025[6]

14,90 €
Distribution brute 2025

64,6 M €
Capitalisation brute au 31/12/2025

1 890
Associés

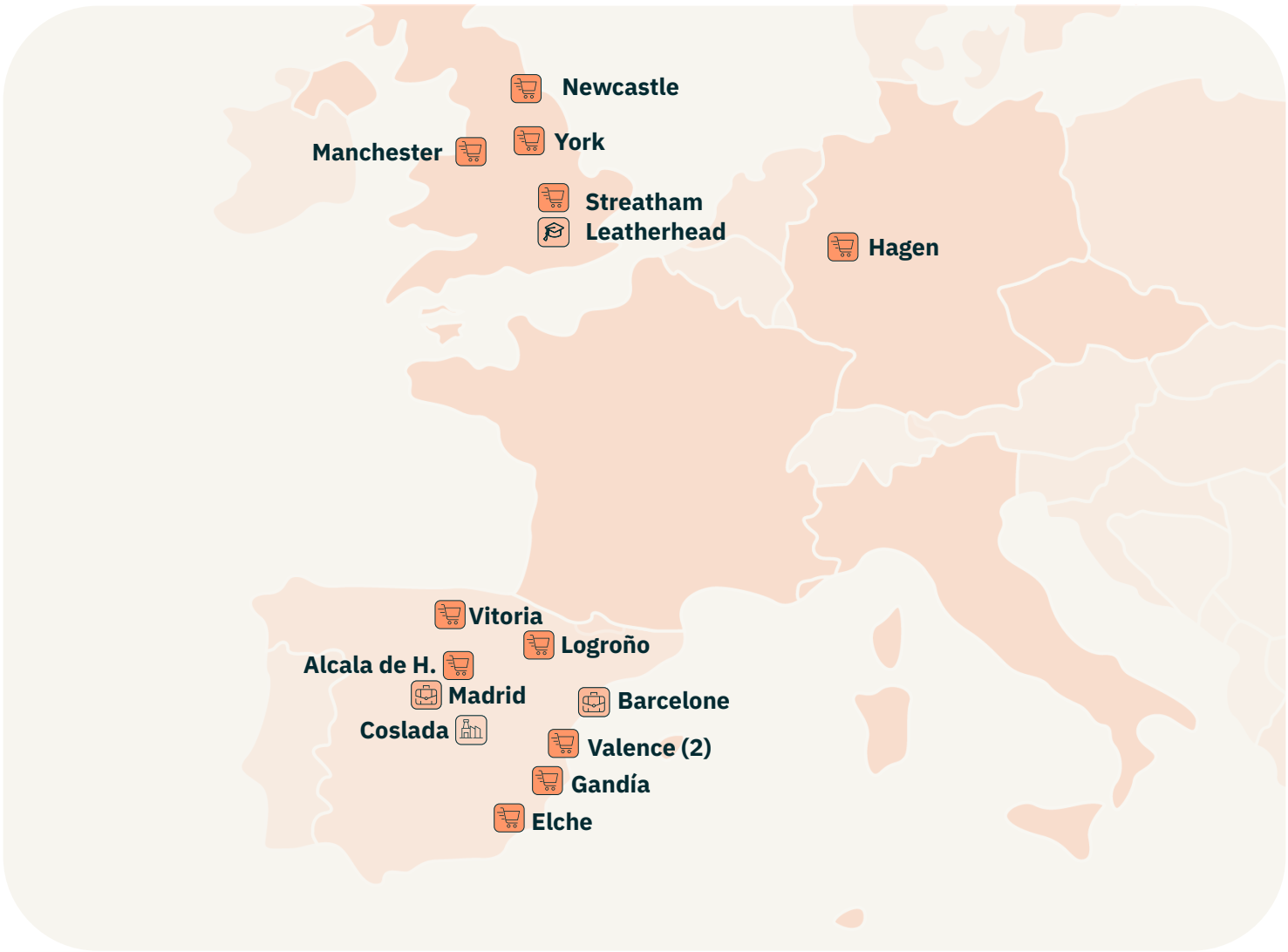
16
Nombre d'immeubles (dont VEFA[7] signées)
Détenus indirectement

23
Nombre de locataires[8]

TOF[9] 100 %

[1]Minimum de 10 parts pour une première souscription. [2]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds. [3]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. [4]Taux de distribution : division du dividende brut 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. [5]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. [6]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. [7]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. [8]Locataires : nombre de baux en cours. [9]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.

Composition du patrimoine au 31/12/2025



Source : Norma Capital au 31/12/2025.

Répartition typologique[1]

71 %	**Commerce**
13 %	**Bureaux**
10 %	**Éducation**
6 %	**Activités**

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Espagne	43 %	44 %
Royaume-Uni	48 %	26 %
Allemagne	9 %	30 %

[1]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM.

02.

Rapport de Finance Responsable



Source : Norma Capital - Madrid.

10 ans après les Accords de Paris, où en est la société pour répondre aux défis du changement climatique ? Au lendemain de la COP 30 qui, en 2025, s'est déroulée à Bélem au Brésil, lieu fortement touché par les aléas climatiques, le résultat majeur de la conférence porte à 49 les objectifs d'adaptation au changement climatique et un plan de deux ans. Précurseur de ces enjeux, la France a renouvelé en mars 2025 pour la troisième fois le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), mis en place depuis 2011.

En 2025, la durabilité continue de s'imposer comme un enjeu majeur pour les nations et pour les acteurs économiques, publics comme privés. Longtemps portée par les grandes entreprises cotées, elle se diffuse désormais à toutes les échelles et se structure progressivement. Alors que la durabilité est de plus en plus perçue comme un levier de performance économique, mais difficile à mesurer, la finance responsable doit harmoniser ses pratiques et ses indicateurs environnementaux et sociaux.

Dans ce contexte exigeant pour les acteurs de la finance, les fonds immobiliers, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sont confrontés à des défis propres au secteur de la pierre, du bâtiment, soumis à des réglementations environnementales elles aussi toujours plus strictes et vertueuses.

Actualités Finance Responsable

En 2024, il était attendu de grandes avancées avec la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui avait pour objectif d'intégrer une partie des entreprises non cotées aux obligations de durabilité. Cependant le paquet Omnibus, incluant la CSRD, publié en février 2025, révise ces ambitions en reportant les obligations à 2028, sur l'exercice 2027.

Il est cependant indispensable de se mobiliser dès à présent pour anticiper ces obligations et mener les réflexions autour de l'analyse de double matérialité. Cette dernière notion repose sur le principe d'impact double : des activités économiques sur l'environnement (matérialité d'impact), et de l'environnement sur les activités économiques (matérialité financière).

À ce titre, courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la société de gestion et de la SCPI, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes consisteront à identifier les axes prioritaires et à définir une feuille de route afin d'approfondir notre connaissance de l'approche fondée sur la double matérialité appliquée à Norma Capital.

La finance responsable dans l'Union Européenne est également légiférée par le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ou Règlement Disclosure. Existant depuis 2019, le Règlement SFDR classe les produits financiers selon leur prise en compte des enjeux de durabilité, en trois catégories :

- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG ;
- Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ;
- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable.

En fin d'année 2025, la Commission européenne propose d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la revue du Règlement SFDR, la SCPI NCap Continent est classée dans la catégorie « **Article 8** ». Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par la SCPI font l'objet d'une annexe appelée « **Annexe IV SFDR** », disponible à la fin du présent rapport annuel.

Enfin, pour renforcer la transparence sur les pratiques extra-financières de la Société de gestion, et en conformité avec le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, dit « décret 29 LEC », pris en application de l'article 29 de la loi dite « Energie Climat», Norma Capital publie chaque année son « **Rapport 29 LEC** », intégrant les données de la SCPI NCap Continent. Le rapport sera disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Point réglementaire Immobilier durable

Dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Union Européenne s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, tous secteurs confondus. Pour le secteur du bâtiment, la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que chaque État membre établisse un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050.

Parmi les thématiques du développement durable dans l'immobilier, la consommation d'énergie reste un indicateur partagé par tous les pays, notamment par ceux où les actifs de NCap Continent sont implantés. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique commun, appelé selon les pays : Energy Performance Certificate (EPC), Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ou Gebäudeenergiegesetz (GEG). L'impact environnemental est également mesuré dans ce type de diagnostic avec les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée.

Les réglementations nationales adressent principalement ces diagnostics de performance énergétique pour le secteur résidentiel. Il est néanmoins tout aussi utilisé pour le secteur tertiaire. Il s'agit d'une donnée prioritaire pour Norma Capital pour l'évaluation Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) des actifs.

Dépendant du mix énergétique de chaque territoire, et des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments, les valeurs sont tout de même à étalonner d'un site à l'autre pour comparer correctement les actifs de NCap Continent entre eux. Pour cela, le barème issu de la réglementation thermique française considérant des classes d'énergie de A à G est la référence choisie par la société de gestion Norma Capital pour raisonner et évaluer la performance énergétique à l'échelle du fonds.

Pour engager davantage les propriétaires de bâtiment, l'Union Européenne a vocation à étendre aux pays membres le décret sur les systèmes de régulation et de gestion technique, aujourd'hui appliqué à la France : le décret BACS (Building Automation and Control Systems).

Engagements ISR

Bien qu'aujourd'hui 55 % des fonds immobiliers grand public soient labellisés ISR[1] , il est important d'observer l'évolution des labellisations et renouvellements par cycles de trois ans, et donc du niveau de maturité et d'expérience des acteurs depuis 2020, année d'adaptation du label ISR au secteur immobilier. Il est constaté que 28 fonds ont été renouvelés en 2024, parmi les 54 fonds immobiliers grand public labellisés au 31 décembre 2021.

La Société de gestion Norma Capital prend des engagements responsables depuis 2018. Depuis, elle n'a cessé de renouveler ses engagements et de renforcer ses objectifs d'Investissement Socialement Responsable. Notamment, depuis 2021, toutes les SCPI gérées par Norma Capital sont labellisées et restent labellisées ISR, pour offrir aux épargnants des produits conscients des enjeux de demain avec un engagement responsable sur le long terme.

Avec le label ISR depuis sa création en 2023, la SCPI NCap Continent continue à améliorer sa performance extra-financière en souhaitant renouveler sa labellisation début 2026. Le label est un outil méthodologique reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

Les investissements de NCap Continent répondent aux objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires ;
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la Charte d'investissement ISR, et la méthode d'analyse, les moyens et les détails de la stratégie sont exposés dans le Code de transparence. Ces deux documents structurant de la stratégie d'Investissement socialement responsable (ISR) de NCap Continent sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

[1]Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Etude 2025 – ASPIM, OID.

Pour le renouvellement de la labellisation ISR de NCap Continent, il est prévu de garder les mêmes objectifs inhérents à la SCPI avec une stratégie d'analyse davantage orientée sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier. Ce sont des thématiques qui prennent toute leur place dans les consortiums sectoriels de la finance responsable et de l'immobilier durable, tels que les groupes de travail de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ou de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Les axes prioritaires des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) qui seront inscrits dans la stratégie de renouvellement pour le nouveau cycle de trois ans, sont les suivants :

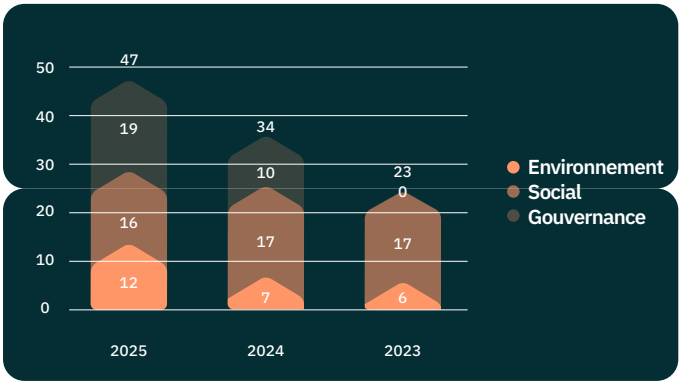
- la biodiversité : préserver et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité est un enjeu primordial aujourd'hui quand le milieu urbain tend à se déminéraliser pour offrir des îlots de fraîcheur, la nature en ville et des espaces plus intégrés avec les écosystèmes ;
- la résilience et l'adaptation au changement climatique : les aléas climatiques vont être de plus en plus fréquents et intenses. L'analyse du territoire et les solutions résilientes pour adapter les bâtiments et les usages est nécessaire pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier sur le long terme ;
- l'engagement des parties prenantes : évaluer et agir seul n'est plus suffisant pour maximiser l'impact. Sensibiliser, faire adhérer toutes les parties prenantes, mais aussi écouter et comprendre les problématiques de chacun face aux enjeux de durabilité est un axe fort de la Société de gestion depuis le début, mais qui doit se renforcer.

Résultats clés

Les indicateurs de durabilité sont présentés dans l'« **Annexe IV SFDR** », disponible à la fin du présent rapport annuel, en conformité avec la catégorie « Article 8 » selon le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

Tous les résultats de l'exercice 2025 de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI NCap Continent seront présents dans le Rapport ISR 2025, disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Répartition des notes ESG 2025 de NCap Continent



Pilier	Indicateur	2025	Taux de couverture 2025
E	Performance énergétique réelle ($kWh_{EF}/m^2.an$)	87	9 %
	Performance carbone des actifs ($kg_{éq}CO_2/m^2.an$)	29	9 %
	Consommation d'eau des actifs (m^3/m^2)	0,20	14 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	NC*	0 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 %	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR, au moins partiellement (%)	100 %	100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	91 %	100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un Guide de bonnes pratiques (%)	91 %	100 %
	Note ESG	**47 / 100**	**100 %**

*NC : Non connu.
Source : Données de la SCPI NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

La note ESG de la SCPI NCap Continent a progressé de +26 points (en périmètre courant) entre le début du cycle ISR à la création du fonds et le 31 décembre 2025. Cette progression supérieure à +20 points permet donc de valider l'un des objectifs du Label ISR en fin de cycle.

De plus, par rapport au précédent exercice, la SCPI NCap Continent a amélioré ses performances environnementales sur deux indicateurs ESG.

En effet, la performance énergétique et la consommation en eau des actifs se sont améliorées, même s'ils doivent encore progresser, grâce à des résultats réceptionnés ou meilleurs que l'exercice précédent. Par ailleurs, il n'a pas été observé d'amélioration sur d'autres indicateurs environnementaux. Néanmoins il est remarqué que la part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un guide de bonnes pratiques a suivi une nette progression de 69% à 91% entre 2024 et 2025, impactant indirectement le potentiel d'amélioration des indicateurs environnementaux.

Ces améliorations démontrent l'implication de toutes les parties prenantes pour consolider les données et pour mettre en place des actions de réduction des consommations.

03.

Rapport de gestion



Source : Norma Capital - Londres.

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 6 mai 2025 a approuvé les comptes annuels et approuvé les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société.
Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 14 mai 2025, les associés ont modifié l'article 6 des Statuts afin d'autoriser la Société de gestion à demander aux souscripteurs, lors de la souscription, une prime d'émission.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a acquis indirectement 4 actifs :

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

- Un actif à usage commercial à York, situé 8-10 Stonebow House YO1 7NT ;
- Un actif à usage commercial à Manchester, situé School Rd, Sale M33 7YF ;
- Un actif à usage commercial à Streatham, situé 216-220 Streatham High Rd.

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

- Un local commercial à Hagen, situé Berliner Str. 13-15.

Cessions

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

Objectifs et perspectives

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

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

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

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

Assemblée Générale 2026

Lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés seront appelés à se prononcer non seulement sur l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, mais également sur le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance. À cette fin, un appel à candidatures a été adressé à l'ensemble des associés.

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale NCC UK, a acquis un actif immobilier à usage de commerce à Londres, situé 260 Goldhawk Rd, London W12 9PE, Royaume-Uni.

Tableau des délais de paiements

	Factures reçues non réglées (terme échu)						Factures émises non réglées (terme échu)					
	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 +	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 +	Total
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures	0	0	1	1	1	3	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées (TTC)	- €	- €	178 974,60 €	207 067,27 €	1 462 675,95 €	1 848 717,82 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,0 %	0,0 %	5,9 %	6,8 %	48,1 %	60,8 %						
Pourcentage du montant total des ventes de l'exercice (TTC)							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilitées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délai de paiement de référence utilisé (contractuel ou délai légal)												
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards de paiements	Délai légal : 30 jours						Délai légal : 30 jours					

Présentation du projet de résolutions extraordinaires

Conformément aux changements récents de la réglementation applicable aux SCPI, intervenues à la suite de l'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, nous vous proposons de modifier les Statuts de la Société, et ce, afin que ces derniers soient en conformité et en adéquation avec les nouvelles règles.

L'ordonnance du 12 mars 2025 a notamment apporté les évolutions suivantes :

- suppression des règles de quorum pour la tenue des Assemblées Générales ;
- encadrement du nombre de membres du Conseil de surveillance ;
- possibilité d'organiser les Assemblées Générales à distance par tout moyen permettant l'identification des associés ;
- création d'une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de désigner un liquidateur.

En conséquence et outre les résolutions afférentes à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur la résolution suivante :

Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 19.1 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier l'article 19.1 des Statuts relatif au Conseil de surveillance afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

L'article 19.1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 19.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de cinq (5) membres au moins, sept (7) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

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

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

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

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil, le Conseil doit, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine A.G.. À défaut de ratification par l'A.G. du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables, et la société de gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une A.G.O. en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder à la ou les cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'A.G. en vue de compléter l'effectif du Conseil n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'A.G. à cette fin. ».

Neuvième résolution

Modification de l'article 22 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier l'article 22 des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'article 22 des Statuts sera donc rédigé comme suit :

« 22. Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci et/ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés (art. L.214-107-1 CMF). Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. ».

Dixième résolution

Modification de l'article 23.1 des Statuts

La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux Assemblées Générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit l'article 23.1 des Statuts :

« 23.1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les Associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les Associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du CMF : les documents et renseignements suivants :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du conseil de surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

5° S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

sont mis à disposition de tout Associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet, le droit d'en prendre connaissance emportant celui d'en prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout Associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents afférents aux Assemblées. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 du CMF. Les Associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les Associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. ».

Onzième résolution

Modification de l'article 23.3 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier comme suit l'article 23.3 des Statuts :

« 23.3. Participation des associés aux Assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires, lorsqu'elles statuent sur les comptes et décident de l'affectation et de la répartition des bénéfices, et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Vote électronique à distance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la société de gestion.

Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée. ».

Douzième résolution

Modification de l'article 23.5 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

L'article 23.5 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 23.5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10 % du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15 % s'il s'agit de résolutions proposées en Assemblée Générale Extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. ».

Treizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

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

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts	
Prix de souscription au 31/12/2025	210,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2025	189,00 €
Taux de distribution Brut de Fiscalité Étrangère	7,10 %
Taux de distribution Net de Fiscalité	5,62 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)	N / A

Bilan au 31/12/2025	
Capital nominal	46 110 289,84 €
Total des capitaux propres	58 681 409,72 €
Immobilisations locatives	N / A

Autres informations au 31/12/2025	Global	Par part
Bénéfice distribuable	2 092 796,97 €	11,70 €
Dividende distribué	2 093 560,59 €	11,70 €

Patrimoine au 31/12/2025	Global	Par part	%
Valeurs des immeubles - Espagne	23 935 000,00 €		
Valeurs des immeubles - Royaume-Uni	26 057 227,00 €		
Valeurs des immeubles - Allemagne	4 900 000,00 €		
Total valeur des immeubles - SCI	**54 892 227,00 €**		
Valeur comptable des actifs à l'acquisition - SCI	54 672 917,87 €	177,96 €	83 %
Valeur comptable - SCPI	53 320 579,22 €	173,56 €	81 %
Valeur de réalisation - SCPI	53 539 888,35 €	174,28 €	81 %
Valeur de reconstitution - SCPI	66 009 687,37 €	214,87 €	100 %

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 diminués des rachats	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 €	4 120 672,50 €	20 655	97	206 033,63 €	199,50 €
2023	17 184 900,00 €	17 328 518,60 €	114 566	889	1 083 240,74 €	210,00 €
2024	25 816 050,00 €	13 621 459,90 €	172 107	1 159	1 192 246,00 €	210,00 €
2025	46 110 289,84 €	22 894 207,51 €	307 213	1 890	2 926 550,29 €	210,00 €

Évolution de la rentabilité des parts

	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	199,50 €	210,00 €	210,00 €	210,00 €
Dividende brut au titre de l'année	N / A	6,75 €	14,71 €	14,90 €
Dividende net versé au titre de l'année	N / A	5,80 €	11,55 €	11,70 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution)	N / A	N / A	7,01 %	7,10 %
Report distribuable cumulé par part	N / A	0,36 €	0,44 €	0,00 €

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025



Sale, Manchester (UK)

Date d'acquisition : 18/03/2025
Prix d'acquisition AEM : 7,3 M€
Surface : 1 777 m²
Locataires : Aldi



York (UK)

Date d'acquisition : 29/04/2025
Prix d'acquisition AEM : 6,7 M€
Surface : 3 000 m²
Locataires : CO-OP / Roxy Leisure / Whitecross Dental



Streatham (UK)

Date d'acquisition : 06/08/2025
Prix d'acquisition AEM : 5,4 M€
Surface : 1 862 m²
Locataires : Divers (dont B&Q Limited)



Hagen (ALL)

Date d'acquisition : 05/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 5,4 M€
Surface : 9 341 m²
Locataire : Toom Baumarkt

Commerce **Bureaux** **Activités**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025)

	Espagne	Royaume-Uni	Allemagne
Activité	6,3 %	0,0 %	0,0 %
Bureau	12,8 %	0,0 %	0,0 %
Commerce	24,6 %	37,5 %	8,9 %
Éducation	0,0 %	10,0 %	0,0 %

Gestion du patrimoine

Contentieux

Néant.

Travaux

Néant.

Cession d'actifs

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

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de NCap Continent, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield s'élève, au 31 décembre 2025, à 54.96 millions d'euros.

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Pays	Surface (en m²)	Locataires	TOF
03/05/2023	Activité	Coslada	Espagne	2 646	OCCAM SPACE	100 %
30/06/2023	Bureau	Barcelona	Espagne	900	CLOUD WORSPACES, S.L.	100 %
25/07/2023	Commerce	Alcala de Henares	Espagne	1 093	ELECTRO DEPOT ESPAÑA SLU	100 %
10/10/2023	Commerce	València	Espagne	1 520	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
10/10/2023	Commerce	València	Espagne	1 247	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
10/10/2023	Commerce	Elche	Espagne	854	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
10/10/2023	Commerce	Vitoria-Gasteiz	Espagne	909	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
23/04/2024	Bureau	Madrid	Espagne	732	SEGULA TECNOLOGÍAS ESPAÑA S.A.U	100 %
01/09/2024	Education	Leatherhead	Royaume-Uni	1 016	THE LEARNING EXPERIENCE	100 %
27/09/2024	Commerce	Logrono	Espagne	1 360	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
27/09/2024	Commerce	Gandia	Espagne	2 375	BASIC-FIT SPAIN, S.A.	100 %
10/12/2024	Commerce	Newcastle	Royaume-Uni	140	Starbucks	100 %
10/12/2024	Commerce	Newcastle	Royaume-Uni	449	Co-operative Bank	100 %
18/03/2025	Commerce	Sale	Royaume-Uni	1 777	Aldi	100 %
29/04/2025	Commerce	York	Royaume-Uni	384	Co-operative Groupe Food Ltd	100 %
29/04/2025	Commerce	York	Royaume-Uni	1 781	Roxy Leisure Ltd	100 %
29/04/2025	Commerce	York	Royaume-Uni	835	Whitecross Dental	100 %
29/04/2025	Commerce	York	Royaume-Uni	-	Residential units	100 %
06/08/2025	Commerce	Streatham	Royaume-Uni	973	B&Q Limited	100 %
06/08/2025	Commerce	Streatham	Royaume-Uni	552	Peacocks Stores Properties Limited	100 %
06/08/2025	Commerce	Streatham	Royaume-Uni	39	Batch & Co Speciality Coffee Limited	100 %
06/08/2025	Commerce	Streatham	Royaume-Uni	298	Holland & Barrett Retail Limited	100 %
05/12/2025	Commerce	Hagen	Allemagne	9 341	Toom Baumarkt	100 %
TOTAL				31 221,00		

Résultats financiers

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

Année	2025		2024		2023	
	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	12,36 €	100 %	11,94 €	100 %	5,32 €	99 %
Produits divers	- €	0 %	- €	0 %	0,05 €	1 %
TOTAL REVENUS	12,36 €	100 %	11,94 €	100 %	5,37 €	100 %
CHARGES						
Commission de gestion	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Autres frais de gestion	0,66 €	5 %	0,39 €	3 %	- 0,43 €	- 8 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Charges locatives non récupérables	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Charges financières	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Sous total charges externes	**0,66 €**	**5 %**	**0,39 €**	**3 %**	**- 0,43 €**	**- 8 %**
Amortissement net	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Patrimoine	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Autres	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Provisions nettes	- €		- €		- €	
Pour travaux	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Autres	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Sous total charges internes	**- €**	**0 %**	**- €**	**0 %**	**- €**	**0 %**
TOTAL CHARGES	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
RÉSULTAT BRUT		0 %		0 %		0 %
Variation report à nouveau	-0,00 €	0 %	0,44 €	4 %	1,27 €	24 %
Variation autres réserves (éventuellement)	- €	0 %	- €	0 %	- €	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,70 €	95 %	11,55 €	97 %	5,80 €	108 %
Revenus distribués après prélèvement		0 %		0 %		0 %

Participations détenues

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2025 :
- SCI NCC ESPANA, détenue à 100 % ;
- SCI NCC UK, détenue à 100 % ;
- SCI NCC DEUTSCHLAND, détenue à 100 % ;
- SCI NCC POLSKA, détenue à 100 %.

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	54 562 203,00 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 119 206,72 €
VALEUR COMPTABLE	58 681 409,72 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	191,01 €

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	54 892 227,00 €
Valeur nette des autres actifs de la société	- 1 352 338,65 €
VALEUR DE RÉALISATION	53 539 888,35 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	174,28 €

Valeur de reconstitution

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

	(en Euros)	(en %)
Valeur de réalisation	**53 539 888,35 €**	81,11 %
Droit d'acquisition	2 819 531,39 €	4,27 %
Frais d'acquisition	1 729 105,15 €	2,62 %
Commission de souscription TTC	7 921 162,48 €	12 %
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	12 469 799,02 €	18,89 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	66 009 687,37 €	100,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	214,87 €	-

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

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

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, par la Directrice Juridique, Madame Laura PEDINIELLI.

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 apportés. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille règlementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montant des rémunérations versées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 35 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 604 912 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 216 250 euros.



Source : Photo libre de droit.

Profil de risque

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

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

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

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

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

La Société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de huit (8) années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

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

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

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

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

Le Conseil de surveillance a pour mission :

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

04.

Rapport du Conseil de Surveillance



Source : Norma Capital - York.

Rapport du Conseil de Surveillance

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et aux statuts de la SCPI NCap Continent, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport annuel du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 14 mars 2025 et 1er décembre 2025. La Société de gestion, Norma Capital, nous a régulièrement tenus informés de la gestion de la SCPI et nous a communiqué les éléments nécessaires à l'exercice de notre mission dans de bonnes conditions.

Durant le dernier Conseil, qui s'est tenu le 11 février 2026, nous avons été en mesure d'examiner les comptes, la situation du patrimoine, l'état locatif ainsi que le marché des parts.

L'année 2025 a été marquée par la première acquisition de notre SCPI en Allemagne, outre les 3 immeubles qui ont été acquis au Royaume-Uni, représentant un investissement total de presque 25 millions d'euros.

Malgré une année 2025 inscrite dans un contexte de marché particulier, la SCPI a su démontrer une réelle résilience, poursuivant son expansion fidèle à sa stratégie.

L'activité s'est caractérisée par :

- la dynamique de la collecte : l'encours du fonds a progressé pour atteindre une capitalisation de 64,6 millions d'euros ;
- l'expansion immobilière : la SCPI a poursuivi ses investissements ;
- la gestion locative : le TOF (taux d'occupation financier) s'est maintenu à 100 %, pouvant témoigner de la qualité des actifs sélectionnés.

Dans une optique de développement continu et d'adaptation aux opportunités de marché, la Société de gestion a fait part au Conseil de surveillance de sa volonté d'ouvrir le capital social aux investisseurs qualifiés de « US Persons » (ressortissants ou résidents fiscaux américains), sous réserve du respect des contraintes réglementaires applicables (notamment FATCA).

Le Conseil de Surveillance a examiné ce projet avec attention ainsi que la modification de la note d'information consécutive et y est favorable, en insistant sur le fait que sa réalisation devra être strictement encadrée.

Au 31 décembre 2025, 307 402 parts sociales ont été souscrites, permettant ainsi à notre SCPI d'atteindre le nombre de 1 890 associés. La performance globale annuelle a atteint 7,10 %, positionnant favorablement votre SCPI sur le marché.

Par ailleurs, la valeur de reconstitution, basée sur les expertises immobilières indépendantes, s'établit à 214,87 euros par part, confortant la valeur de votre investissement.

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de ceux du Commissaire aux comptes, nous n'avons aucune observation à formuler sur les comptes annuels présentés.

En conséquence, nous vous invitons à approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

À l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire, outre l'approbation des comptes, il sera procédé au renouvellement de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance. Dans ce cadre, le Conseil de surveillance donne un avis favorable pour que la Société de gestion propose à l'Assemblée Générale Ordinaire d'élire sept (7) membres au Conseil de surveillance. Le Conseil rappelle que ce renouvellement vise à assurer la bonne continuité de sa mission de contrôle et d'assistance auprès de la Société de gestion, et ce, dans l'intérêt des associés.

À l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire prévue le 21 avril 2026, la Société de gestion soumettra également à votre vote divers modifications statutaires rendues nécessaires au regard des évolutions législatives récentes.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de Surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions soumis à votre approbation tant dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire que de l'Assemblée Générale Extraordinaire, ces ajustements permettront d'assurer la conformité des statuts de votre SCPI aux évolutions législatives et d'optimiser la gestion de notre Société.

Aussi, chers associés, le Conseil vous invite vivement à participer au vote des résolutions soumises à l'Assemblée Générale. Votre suffrage est essentiel, il permet à l'Assemblée de se prononcer en toute légitimité. Dans l'intérêt collectif, le Conseil vous encourage à exprimer votre vote, que ce soit en séance, par correspondance ou par procuration, afin de favoriser une représentation la plus large possible des associés.

Le Conseil tient enfin à remercier les équipes de Norma Capital pour la transparence de leur gestion et la qualité des informations transmises tout au long de l'année. Nous remercions également le Commissaire aux comptes pour ses diligences et ses commentaires constructifs.

Nous tenions également à vous remercier pour votre attention et la confiance que vous nous témoignez.

Le Président du Conseil de Surveillance,
Henri TIESSEN



Source : Photo libre de droit.

05.

Comptes annuels

au 31 décembre 2025



Source : Norma Capital - Leatherhead.

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I. PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Immobilisations en cours (dont promesses)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours (dont promesses & VEFA)				
Immobilisations locatives				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
TOTAL I				
II. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Immobilisations financières contrôlées	54 562 203,00 €	49 420 681,63 €	28 757 202,00 €	26 011 909,88 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- €		- €	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières controlées	1 044 612,61 €	1 044 612,61 €	450 000,00 €	450 000,00 €
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non controlées	- €		- €	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	- €		- €	
TOTAL II	55 606 815,61 €	50 465 294,24 €	29 207 202,00 €	26 461 909,88 €
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	2 617 531,47 €	2 617 531,47 €	828 684,07 €	828 684,07 €
Provisions pour dépréciation des créances	- €		- €	
Créances	**- €**		**- €**	
Valeurs mobilières de placement	- €		- €	
Fonds de remboursement	- €		- €	
Autres disponibilités	2 877 241,28 €	2 877 241,28 €	3 197 143,20 €	3 197 143,20 €
Valeurs de placement et disponibilités				
TOTAL III	5 494 772,75 €	5 494 772,75 €	4 025 827,27 €	4 025 827,27 €

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
IV. PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières : Dépot de Garantie	- €		- €	
Dettes d'exploitation	- 2 420 178,64 €	- 2 420 178,64 €	- 354 579,00 €	- 354 579,00 €
Dettes diverses	- €		- €	
Dettes				
TOTAL IV	- 2 420 178,64 €	- 2 420 178,64 €	- 354 579,00 €	- 354 579,00 €
V. COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	- €		- €	
Produits constatés d'avance	- €		- €	
Autre compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	- €		- €	
TOTAL V				
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**58 681 409,72 €**		**32 878 450,27 €**	
Valeur estimée du patrimoine		**53 539 888,35 €**		**30 133 158,15 €**

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	4ème acompte 2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2025	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital	25 816 050,00				14 086 650,00			46 110 289,84
Capital souscrit	25 816 050,00				20 803 039,84		- 508 800,00	46 110 289,84
Capital en cours de souscription								
Primes d'émission	6 605 295,02				5 381 561,65		- 132 288,00	11 854 568,67
Primes d'émission	9 254 601,00			- 198 858,00	8 308 111,94		0,00	17 363 854,94
Primes d'émission acquise au fonds				198 858,00			- 132 288,00	66 570,00
Primes d'émission en cours de souscription							0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 649 305,98				- 2 926 550,29			- 5 575 856,27
Ecarts d'évaluation								
Ecart de réévaluation								
Ecart 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	41 387,60		10 071,65					51 459,25
Résultat 2024	1 352 665,97		-1 352 665,97					0,00
Acompte sur distribution	- 936 948,32	- 405 646,00	1 342 594,32			-1 427 705,01		- 1 427 705,01
Résultat de l'exercice 2025				2 092 796,97			0,00	2 092 796,97
Acomptes sur distribution								
TOTAL GÉNÉRAL	32 878 450,27 €	-405 646,00 €	- €	2 092 796,97 €	26 184 601,49 €	-1 427 705,01 €	-641 088,00 €	58 681 409,72 €

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Fonds collectés	28 470 063,78 €	12 074 328,00 €	18 875 650,50 €	4 120 672,50 €
Sommes restant à investir N-1	3 664 143,02 €	1 643 789,10 €	3 914 638,87 €	- €
+ cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €
+ financement	- €	- €	- €	- €
- commission de souscription	-2 926 550,29 €	-1 102 174,08 €	-1 341 098,27 €	-206 033,63 €
- achat d'immeubles	- €	- €	- €	- €
- apport en capital des sociétés détenues	-25 805 001,00 €	-8 951 800,00 €	-19 805 402,00 €	- €
Acquisition dans les SCI	*-23 311 310,98 €*	*-15 892 682,84 €*	*-16 753 677,00 €*	
Frais d'acquisitions dans les SCI	*-1 427 371,38 €*	*-887 629,49 €*	*-945 557,36 €*	
Financement au sein des SCI		*7 372 000,00 €*		
- frais d'acquisition (non récupérables)				
- divers (préciser)	- €	- €	- €	- €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	3 402 655,51 €	3 664 143,02 €	1 643 789,10 €	3 914 638,87 €

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan	Dettes garanties	Engagements donnés	Engagements reçus	Avals, cautions
Néant.	Néant.	Néant.	Néant.	Néant.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
I. PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	**2 180 686,78 €**	**1 304 007,41 €**	**617 858,44 €**
Loyers	- €	- €	- €
Charges facturées	- €	- €	- €
Produits des participations contrôlées	2 180 686,78 €	1 304 007,41 €	360 000,91 €
Produits annexes	- €	- €	- €
Reprises de provisions	- €	- €	- €
Transferts de charges immobilières	- €	- €	257 857,53 €
II. CHARGES IMMOBILIÈRES	**-16 618,35 €**	**-29 630,13 €**	**-250 926,52 €**
Charges liées à l'activité immobilière	- €	- €	- €
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	-16 618,35 €	-29 630,13 €	-250 926,52 €
Dépréciation des créances douteuses	- €	- €	- €
Dépréciation des titres de participations contrôlés	- €	- €	- €
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	2 164 068,43 €	1 274 377,28 €	366 931,92 €
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	**- €**	**1 192 246,00 €**	**1 083 240,74 €**
Reprises d'amortissements d'exploitation	- €	- €	- €
Reprises de provisions d'exploitation	- €	- €	- €
Transfert de charges d'exploitation	- €	1 192 246,00 €	1 083 240,74 €
II. CHARGES D'EXPLOITATION	**-101 463,52 €**	**-1 208 520,89 €**	**-1 054 142,48 €**
Commissions de gestion	- €	-1 192 246,00 €	-1 083 240,74 €
Frais liés à la collecte	*-2 926 550,29 €*		
Frais de collecte imputés à la prime d'émission	*2 926 550,29 €*		
Charges d'exploitation de la société	-101 462,31 €	-16 274,89 €	29 098,26 €
Sur la collecte			
Diverses charges d'exploitation	-1,21 €	- €	- €
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)	-101 463,52 €	-16 274,89 €	29 098,26 €
I. PRODUITS FINANCIERS	**30 192,06 €**	**94 563,58 €**	**93 673,22 €**
Dividendes des participations non contrôlés	- €	- €	- €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €	- €	- €
Reprises des provisions sur charges financières	- €	- €	- €
Autres produits	30 192,06 €	94 563,58 €	93 673,22 €
II. CHARGES FINANCIÈRES	**- €**	**- €**	**- €**
Charges d'intérêts des emprunts	- €	- €	- €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €	- €	- €
Charges financières	- €	- €	- €
Dépréciations	- €	- €	- €
Résultat financier C = (I - II)	30 192,06 €	94 563,58 €	93 673,22 €
I. PRODUITS EXCEPTIONNELS	**- €**	**- €**	**- €**
Produits exceptionnels	- €	- €	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	- €	- €	- €
II. CHARGES EXCEPTIONNELLES	**- €**	**- €**	**- €**
Charges exceptionnelles	- €	- €	- €
Dotations aux amort.et prov.charges exceptionnelles	- €	- €	- €
Résultat exceptionnel D = (I - II)	- €	- €	- €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**2 092 796,97 €**	**1 352 665,97 €**	**489 703,40 €**

Vision directe des filiales – Transparisation des SCI détenues à 100 % par la SCPI

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée droits inclus
Immeuble	**54 672 918 €**	**54 892 227 €**
SCI NCAP ESPANA	22 952 674 €	24 677 030 €
SCI NCAP UK	26 415 311 €	27 767 228 €
SCI NCAP DEUTSCHLAND	5 304 934 €	5 267 500 €
SCI POLSKA	1 000 €	- €
Dettes	**- 6 916 000 €**	**- 6 916 000 €**
SCI NCAP ESPANA	- 6 916 000 €	- 6 916 000 €
Autres actifs et passifs	**-2 652 014 €**	**- 2 652 014 €**
SCI NCAP ESPANA	530 320 €	530 320 €
SCI NCAP UK	853 015 €	853 015 €
SCI NCAP DEUTSCHLAND	62 120 €	62 120 €
SCI POLSKA		
Ecart d'acquisition	**4 098 469 €**	**4 096 469 €**
SCI NCAP ESPANA	- €	1 724 356 €
SCI NCAP UK	- €	1 351 918 €
SCI NCAP DEUTSCHLAND	- €	- 37 434 €
SCI POLSKA	- €	- 1 000 €
Total (valeur de la SCI)	**49 203 372 €**	**49 420 682 €**
SCI NCAP ESPANA	16 566 993 €	18 291 350 €
SCI NCAP UK	27 268 325 €	28 620 243 €
SCI NCAP DEUTSCHLAND	5 367 054 €	5 329 620 €
SCI POLSKA	1 000 €	- 1 000 €

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	NCAP ESPANA	NCAP UK	NCAP DEUTSCHLAND
Composants du résultat immobilier	**- €**	**3 011 578,00 €**	**3 011 578,00 €**	**1 518 364,29 €**	**1 465 256,72 €**	**27 956,99 €**
Loyers		3 179 093,17 €	3 179 093,17 €	1 663 915,05 €	1 487 221,13 €	27 956,99 €
Autres produits immobiliers		9 985,55 €	9 985,55 €	- €	9 985,55 €	- €
Charges non récupérables	- €	-168 430,72 €	-168 430,72 €	-136 480,76 €	-31 949,96 €	- €
Travaux non récupérables et gros entretien		-9 070,00 €	-9 070,00 €	-9 070,00 €	- €	- €
Impact des douteux		- €	- €	- €	- €	- €
Composants du résultat d'exploitation	**- €**	**-210 940,62 €**	**-210 940,62 €**	**-86 295,40 €**	**-110 672,72 €**	**-13 972,50 €**
Commission de gestion de la SGP		- €	- €	- €	- €	- €
Autres charges d'exploitation		-210 940,62 €	-210 940,62 €	-86 295,40 €	-110 672,72 €	-13 972,50 €
Composants du résultat financiers	**- €**	**-314 472,02 €**	**-314 472,02 €**	**-327 518,52 €**	**13 046,50 €**	**- €**
Intérêts des emprunts		-335 795,66 €	-335 795,66 €	-335 795,66 €	- €	- €
Autres charges financières		- €	- €	- €	- €	- €
Produits financiers[1]		21 323,64 €	21 323,64 €	8 277,14 €	13 046,50 €	
Composants du résultat exceptionnel	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**		
Résultat exceptionnel		- €		- €	- €	- €

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

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Impact comptable de la modernisation des états financiers sur les SCPI

Les comptes annuels 2025, 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. La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux comptes annuels des sociétés civiles de placements immobiliers, les sociétés civiles de placements immobiliers doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC 2016-03.

Le règlement ANC N° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC N°2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2025.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
- La suppression de la technique du transfert de charge,
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Au 31/12/2025, l'application du nouveau règlement ANC n° 2022 - 06 a pour effet sur notre société le changement de présentation lié à la suppression de la technique du transfert de charges, et la comptabilisation d'opérations en résultat d'exploitation ou résultat financier en fonction de la nature de l'opération, alors que précédemment comptabilisé en résultat d'exceptionnel.

Plan d'entretien des immeubles

Néant.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le «Tableau récapitulatif des placements immobiliers» la valeur vénale des immeubles, établie par la Société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Cushman & Wakefield.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Commissions de souscription

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

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

Provisions pour risques

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

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

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires). La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Pays	Surface (en m²)	TOF[1]	Valeur comptable	Valeur d'expertise
03/05/2023	Activité	Coslada	Espagne	2 646	100 %	17 756 859,01 €	17 010 000,00 €
30/06/2023	Bureau	Barcelona	Espagne	900	100 %		
25/07/2023	Commerce	Alcala de Henares	Espagne	1 093	100 %		
10/10/2023	Commerce	València	Espagne	1 520	100 %		
10/10/2023	Commerce	València	Espagne	1 247	100 %		
10/10/2023	Commerce	Elche	Espagne	854	100 %		
10/10/2023	Commerce	Vitoria-Gasteiz	Espagne	909	100 %		
23/04/2024	Bureau	Madrid	Espagne	732	100 %	16 722 133,55 €	15 460 227,00 €
01/09/2024	Education	Leatherhead	Royaume-Uni	1 016	100 %		
27/09/2024	Commerce	Logrono	Espagne	1 360	100 %		
27/09/2024	Commerce	Gandia	Espagne	2 375	100 %		
10/12/2024	Commerce	Newcastle	Royaume-Uni	589	100 %		
18/03/2025	Commerce	Sale	Royaume-Uni	1 777	100 %	24 576 582,00 €	22 422 000,00 €
29/04/2025	Commerce	York	Royaume-Uni	3 000	100 %		
06/08/2025	Commerce	Streatham	Royaume-Uni	1 862	100 %		
05/12/2025	Commerce	Hagen	Allemagne	9 341	100 %		
TOTAL				**31 221**		**59 055 574,56**	**54 892 227,00**

Placements immobiliers (en euros)

Liste des SCI détenues par NCap Continent au 31/12/2025 :

- SCI NCC ESPANA, détenue à 100 % ;
  pour un montant de capital de 19 005 102 €
- SCI NCC UK, détenue à 100 % ;
  pour un montant de capital de 30 170 101 €
- SCI NCC DEUTSCHLAND, détenue à 100 % ;
  pour un montant de capital de 5 386 000 €
- SCI NCC POLSKA, détenue à 100 % ;
  pour un montant de capital de 1 000 €

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

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

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

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan : Créances	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	1 499 469,95 €	318 474,68 €	154 782,38 €	- €
Intérêts ou dividendes à recevoir	- €	- €	- €	- €
États et autres collectivités	1 118 061,52 €	510 209,39 €	262 799,16 €	54 406,73 €
Syndics	- €	- €	- €	- €
Compte de Notaire sur opération en cours	- €	- €	- €	- €
TOTAL	2 617 531,47 €	828 684,07 €	417 581,54 €	54 406,73 €

Le poste créances – États et autres collectivités, est constitué de la TVA déductible des factures parvenues et non parvenues au 31/12/2025.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	- €	- €	- €	- €
Autres disponibilités	2 877 241,28 €	3 197 143,20 €	2 000 452,79 €	4 120 672,50 €
TOTAL	2 877 241,28 €	3 197 143,20 €	2 000 452,79 €	4 120 672,50 €

Dettes financières (en euros)

Néant pour la SCPI.

Pour information : un prêt souscrit en 2024 pour le refinancement d'une partie des actifs dans la SCI NCC ESPANA pour un montant de 7 030 000 € au 31/12/2025.

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	- €	- €	- €	- €
Fournisseurs et comptes rattachés	-2 420 178,64 €	-354 579,00 €	-457 079,25 €	326 440,36 €
États et autres collectivités	- €	- €	- €	-54 406,73 €
Autres créditeurs	- €	- €	- €	- €
TOTAL	-2 420 178,64 €	-354 579,00 €	-457 079,25 €	272 033,63 €

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Néant.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2025 :

- commission de gestion, commission de cession & commission de pilotage des travaux : 0 € ;
- commission de souscription : 2 926 550,29 €.

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) 0 € ;
- les charges facturées : 0 € ;
- les produits des participations contrôlées : 2 180 686,78 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 0 €.

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

Charges immobilières :

- charges ayant leur contrepartie en produits : 0 € ;
- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 0 € ;
- autres charges immobilières, dépositaire : 16 618,35 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 0 €.

Produits d'exploitation :

- autres produits : 0 €.

Charges d'exploitation :

- La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12 % HT, sur les produits locatifs HT, les produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés qu'elle contrôle et plus généralement tout produit provenant de l'utilisation et / ou l'exploitation des actifs immobiliers encaissés. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société de gestion n'a pas facturé cette commission. De fait, sur cet exercice, aucune commission de gestion n'a été perçue.
- Charges d'exploitation de la Société : 101 463,52 €
- Produits de l'activité immobilière et annexes / autres produits : 30 192,06 €.

06.

Rapports du Commissaire aux Comptes



Source : Norma Capital - Madrid.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
NCap Continent
18-20 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

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 NCAP CONTINENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Impact comptable de la modernisation des états financiers sur les SCPI » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe, les immobilisations financières contrôlées, présentées dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par ces participations. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une

anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 20 mars 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



Source : Photo libre de droit.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
NCap Continent
18-20 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

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 L214-106 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

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

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

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

Nature et Objet :
Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :
Conformément aux statuts de la société et l'assemblée générale du 14 mai 2025 ayant approuvé les termes et conditions tarifaires qui lui ont été présentés, la Société de Gestion perçoit les commissions suivantes :

> Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société et fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 2 926 550,29 € HT.

> Commission de gestion

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

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

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

Conformément aux statuts et à la note d'information, la société de gestion se réserve le droit de facturer au maximum 12 % HT des montants décrits ci-dessus. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société de gestion n'a pas facturé cette commission. De fait, au titre de cet exercice, aucune commission de gestion n'a été perçue.

> Commission de cession et de mutation des parts

Une commission de cession est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions). Cette commission forfaitaire est fixée 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

Cette commission étant indépendante de la comptabilité de la SCPI, elle n'est pas comptabilisée au titre de l'exercice 2025 et n'apparaît donc pas dans les comptes annuels.

> Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ou de parts de société que la SCPI contrôle au sens de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

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 acquises ou cédées 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 2025, aucune commission d'arbitrage n'a été perçue.

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

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux, en ce compris le suivi des VEFA, sont réalisés dans les immeubles de la Société. 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 2025, aucune commission de suivi et de pilotage n'a été perçue.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 20 mars 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



Source : Photo libre de droit.

07.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte



Source : Norma Capital - Hagen.

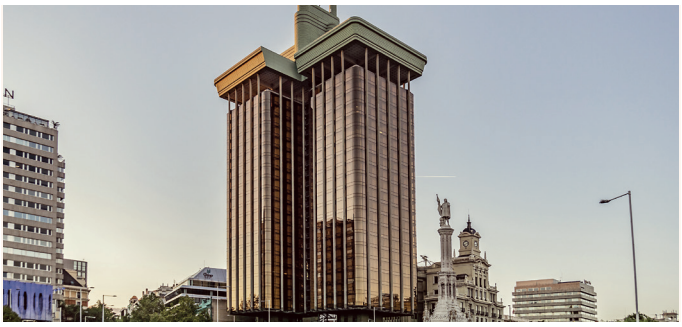
Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion,
   Lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
   Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ;
   Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025 ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
5. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions règlementées ;
6. Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ;
7. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

8. Modification de l'article 19.1 des statuts ;
9. Modification de l'article 22 des statuts ;
10. Modification de l'article 23.1 des statuts ;
11. Modification de l'article 23.3 des statuts ;
12. Modification de l'article 23.5 des statuts ;
13. Pouvoirs en vue des formalités légales.



Source : Photo libre de droit.

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 2025 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 2025 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 2 092 796,97 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025

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 2025.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2025 s'élevant à 46 110 289,84 euros.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 092 796,97 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 51 459,25 euros, formant un bénéfice distribuable de 2 144 256,22 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 2 144 256,22, euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 2 093 560,59 euros
  Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 2 093 560,59 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 50 695,63 euros

Cinquième résolution

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

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

Sixième résolution

Nomination des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale rappelle que l'article 19.1 des statuts de la Société prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins, dix (10) au plus, désignés parmi les Associés, nommés pour trois (3) ans renouvelables, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats des sept (7) membres du Conseil de surveillance suivants :

- la société SCI J. Van Dyk, représentée par Monsieur Henri TIESSEN, Président du Conseil de surveillance ;
- la société SC 28 SOLFERINO, représentée par son Gérant, Monsieur Max PEUVRIER, vice-président du Conseil de surveillance ;
- la société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur Thomas VIAUD ;
- la société SCP HAM, représentée par Monsieur Julien LEMAIRE ;
- Monsieur Laurent MINI ;
- Monsieur Thierry GUY.

L'Assemblée décide de nommer ou renouveler les sept (7) personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- la société SCI J. Van Dyk, représentée par Monsieur Henri TIESSEN, Président du Conseil de surveillance ;
- la société SC 28 SOLFERINO, représentée par son Gérant, Monsieur Max PEUVRIER, vice-président du Conseil de surveillance ;
- la société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- la société SCP HAM, représentée par Monsieur Julien LEMAIRE ;
- Monsieur Laurent MINI ;

Nouveaux candidats :

- Monsieur PARE Jean-Yves ;
- La société SCP MATTHIEU, représentée par Monsieur Matthieu LEMAIRE ;
- Monsieur CABANIER Philippe ;
- Monsieur GALLIC Guy
- Monsieur AISSA EL BEY Adbeldjalil.

Ces sept (7) candidats sont élus pour une durée de trois (3) années expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Les sept (7) candidats ayant réuni le plus de voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance sont :

- À nommer au cours de l'Assemblée Générale.

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

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

Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 19.1 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier l'article 19.1 des Statuts relatif au Conseil de surveillance afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

L'article 19.1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 19.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de cinq (5) membres au moins, sept (7) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

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

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

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

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil, le Conseil doit, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine A.G.. À défaut de ratification par l'A.G. du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables, et la société de gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une A.G.O. en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder à la ou les cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'A.G. en vue de compléter l'effectif du Conseil n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'A.G. à cette fin.».

Neuvième résolution

Modification de l'article 22 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier l'article 22 des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'article 22 des Statuts sera donc rédigé comme suit :

« 22. Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci et/ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés (art. L.214-107-1 CMF). Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. ».

Dixième résolution

Modification de l'article 23.1 des Statuts

La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux Assemblées Générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit l'article 23.1 des Statuts :

« 23.1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les Associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les Associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du CMF : les documents et renseignements suivants :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du conseil de surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

5° S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

sont mis à disposition de tout Associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet, le droit d'en prendre connaissance emportant celui d'en prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout Associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents

afférents aux Assemblées. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 du CMF. Les Associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les Associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. ».

Onzième résolution

Modification de l'article 23.3 des Statuts

L'Assemblée, 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 modifier comme suit l'article 23.3 des Statuts :

« 23.3. Participation des associés aux Assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires, lorsqu'elles statuent sur les comptes et décident de l'affectation et de la répartition des bénéfices, et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes électroniques à distance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la société de gestion.

Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée. ».

Douzième résolution

Modification de l'article 23.5 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

L'article 23.5 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 23.5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10 % du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15 % s'il s'agit de résolutions proposées en Assemblée Générale Extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. ».

Treizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

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

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et / ou sociales

Suivant le modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1,2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088.

Dénomination du produit : SCPI NCap Continent — **Identifiant d'entité juridique : 921 431 854**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.**

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social.
Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

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

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

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI NCap Continent s'inscrit dans une démarche ISR et souhaite promouvoir les caractéristiques environnementales et / ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, sur 100 % des actifs en gestion.

À ce titre, elle promeut les objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Déclinés de ces objectifs généraux, la SCPI porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la Charte d'investissement ISR du fonds, avec les moyens mis en œuvre.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

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

Objectifs sociaux : amélioration des services et du confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par la Société de gestion Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI NCap Continent pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Continent réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Nature de l'indicateur
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	Obligatoire
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	Obligatoire
	Consommation d'eau	m^3/m^2	Facultatif
	Coefficient de biotope surfacique	%	Facultatif
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	Obligatoire
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	Facultatif
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	Obligatoire
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	Facultatif

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

  Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Continent réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2025
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	87
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	29
	Consommation d'eau	m^3/m^2	0,20
	Coefficient de biotope surfacique	%	NC*
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	100 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	100 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	91 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	91%

*NC : Non connu.

Source : Données de la SCPI NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2024	Performance 2023
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	NC*	47
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	NC	3
	Consommation d'eau	m^3/m^2	NC	3,78
	Coefficient de biotope surfacique	%	NC	NC
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	82 %	100 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	90 %	100 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	50 %	0 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	69 %	0 %

*NC : Non connu.
Source : Données de la SCPI NCap Continent reportées dans le Rapport ISR 2024.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

  La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

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

  N/A. La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

  - **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**
    N/A. La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

  - **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**
    N/A. La SCPI NCap Continent n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

La SCPI prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en $tCO_{2éq}$ par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

Nature	Principales incidences négatives	Unité	Performance 2025
Obligatoire	Part des actifs exposés à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	%	0 %
	Part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	%	35 %
Facultatif	Emissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine[1]	$tCO_{2,éq}$	8,47 (taux de couverture : 9 %)
	Part des actifs exposés aux armes controversées	%	0 %

Source : Données de la SCPI NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **100% des actifs.**

Investissements les plus performants en note ESG	Secteur	% d'actifs	Pays
Madrid Oquendo	Bureaux	6,2 %	Espagne
Sale	Commerce	11,6 %	UK
Madrid Coslada	Activités	6,3 %	Espagne
Logrono	Commerce	3,1 %	Espagne
Barcelona Sardenya	Bureaux	6,6 %	Espagne

Source : Données de la SCPI NCap Continent sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

[1] Calcul réalisé sur la collecte des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie réelle consommée sur le patrimoine en gestion jusqu'au 30/01/2026.

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

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

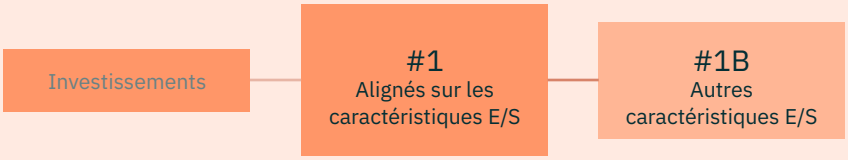
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

À ce jour, 100 % des actifs immobiliers de la SCPI NCap Continent prennent en compte les caractéristiques ESG.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Les actifs de la SCPI NCap Continent sont uniquement sur secteur immobilier.

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

Aucun investissement durable n'a été réalisé, qu'il soit aligné ou non sur la taxinomie de l'UE.

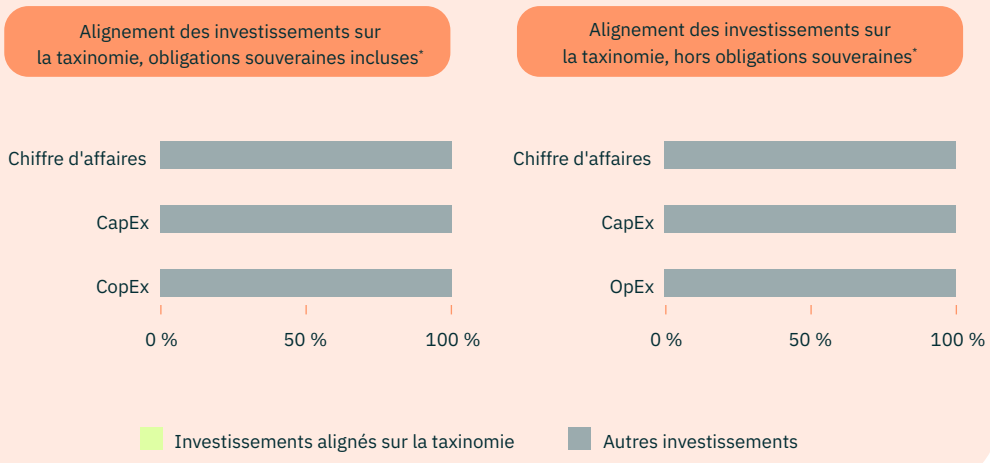
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et / ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?**

☐ **OUI**

☐ **dans le gaz fossile** ☐ **dans l'énergie nucléaire**

☒ **NON**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produits financier autres que les obligations souveraines.



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

[1]Les activités liées au gaz fossile et / ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE-voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des activités transitoires et habilitantes.

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

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

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

Aucun investissement durable n'a été réalisé.

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

Aucun investissement durable n'a été réalisé.

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

100 % des investissements de la SCPI NCap Continent promeuvent des caractéristiques environnementales et / ou sociales. Donc aucun investissement n'est situé dans la catégorie « autres ».

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

Pour respecter les caractéristiques environnementales et / ou sociales au cours de la période de référence, la SCPI NCap Continent prévoit une mise à jour annuelle de la notation ESG de chaque actif immobilier, associé à un plan d'actions ESG mis en œuvre par l'équipe ISR et la participation des équipes contribuant à la stratégie ISR de Norma Capital, la société de gestion de la SCPI.

Des études d'identification de l'exposition et de la vulnérabilité aux risques de changement climatique ont été réalisées grâce aux outils R4RE développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Pour embarquer les parties prenantes dans la démarche ISR, les locataires ont reçu des guides de bonnes pratiques et de gestion responsables des espaces verts. Une communication pour les sensibiliser aux contrats d'énergie verte leur a également été diffusée.

Ces actions ont permis d'améliorer les caractéristiques environnementales et / ou sociales des actifs immobiliers, et donc du fonds.

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

Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Continent.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer sir le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Continent.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité disant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Continent.

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

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Continent.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Continent.

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

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

NCap Continent

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros,
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Siège social : 18/20, place de la Madeleine – 75008 Paris.
Tel : +33(0) 1 42 93 00 77.
Agrément AMF en qualité de société de Gestion de portefeuille - N° GP-16000017 DU 09/06/2016.
www.normacapital.fr

Norma Capital
Bien placé pour investir