



Anciennement Vendôme Régions

Bulletin trimestriel d'information

N°43 - 4^{ème} trimestre 2025

Valide du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

L'heure du bilan est venue pour NCap Régions, année particulière puisqu'elle marque nos 10 ans d'expérience. L'année 2025 a été éprouvante pour les entreprises et l'économie, avec une France traversant une période d'instabilité politique et un contexte global difficile pour les projections à long terme, notamment pour l'épargne immobilière.

Malgré ce contexte, NCap Régions se distingue. La SCPI a dépassé 1 milliard d'euros de capitalisation cette année, avec un TRI sur 10 ans de 6,13 %. Le prix de la part a progressé de 1,79 %* en 2025, soit +10 % en 10 ans, reflétant la croissance et la solidité de notre portefeuille. La performance annuelle globale atteint 7,51 %, illustrant notre stratégie de consolidation, pas à pas, pierre par pierre : des acquisitions diversifiées, prudentes et disciplinées, qui ont intégré bureaux, commerces et surfaces stratégiques à contre-courant des modes du marché, tout en valorisant le patrimoine sur le long terme.

En 2025, nous avons également élargi notre stratégie d'investissements : bureaux, commerces, locaux d'activités... et désormais hôtellerie, avec l'acquisition en septembre dernier d'un hôtel 4 étoiles VEFA au pied de la gare de Nantes, livraison prévue en 2028. La stratégie reste la même : premiumisation des acquisitions, diversification et meilleurs emplacements dans les grandes villes dynamiques de France. Pour

soutenir cette dynamique, le taux d'endettement a été légèrement ajusté autour de 20 %, un niveau maîtrisé pour continuer à saisir des opportunités à bon prix et préparer les rendements futurs.

2025 a également marqué la réinvention de notre identité visuelle, avec NCap Régions désormais alignée sur Norma Capital, renforçant la cohérence autour de nos 3 SCPI. Dix ans après, nous restons fidèles à nos piliers : diversification du patrimoine, ancrage territorial et écoute des associés.

Les associés et partenaires restent notre boussole. Cette année, nous avons mis en place versements programmés et réinvestissement des dividendes, refondu le site et l'extranet pour plus de simplicité et d'ergonomie. En 2026, la mensualisation des dividendes viendra compléter ces dispositifs, offrant des revenus réguliers et la possibilité de construire un patrimoine solide sur le long terme.

NCap Régions, c'est la combinaison de prudence, recherche de performance et vision long terme : préparer l'avenir tout en célébrant 10 ans d'expérience.

Faiz Hebbadj

Source : Norma Capital au 31/12/2025.

*Pourcentage d'augmentation du nouveau prix de part par rapport à l'ancien prix de part.

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

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

Fiche d'identité



CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 22 mai 2015.

N° VISA AMF : 18-04 (29 mars 2018).

**DURÉE CONSEILLÉE DE CONSERVATION
DES PARTS DE SCPI :** 10 ans.

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :
1 700 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield.

COMMISSAIRE AUX COMPTES :
PricewaterhouseCoopers Audit.

Récompenses bien méritées



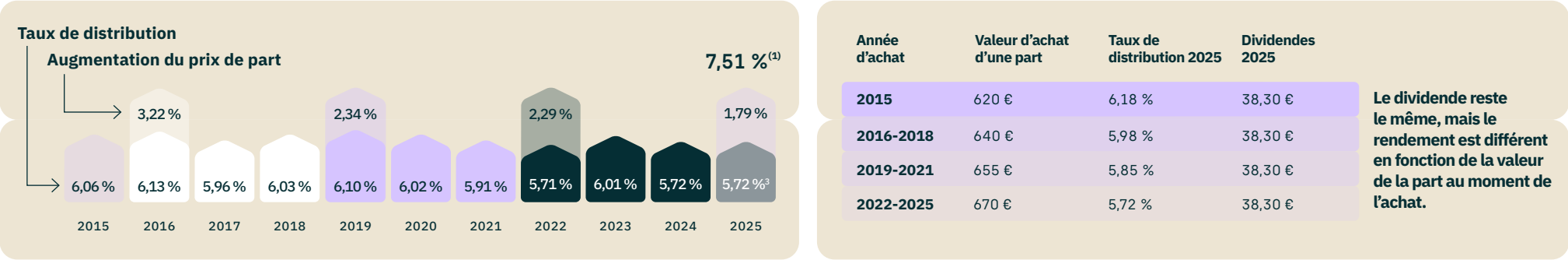
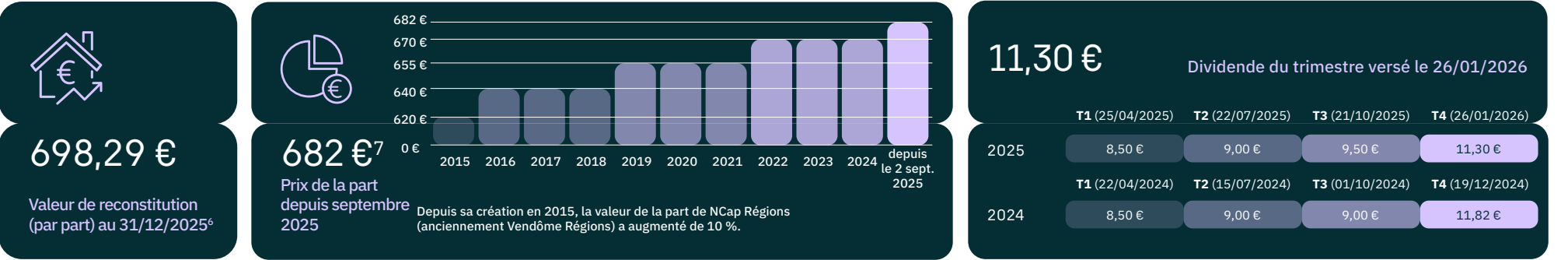
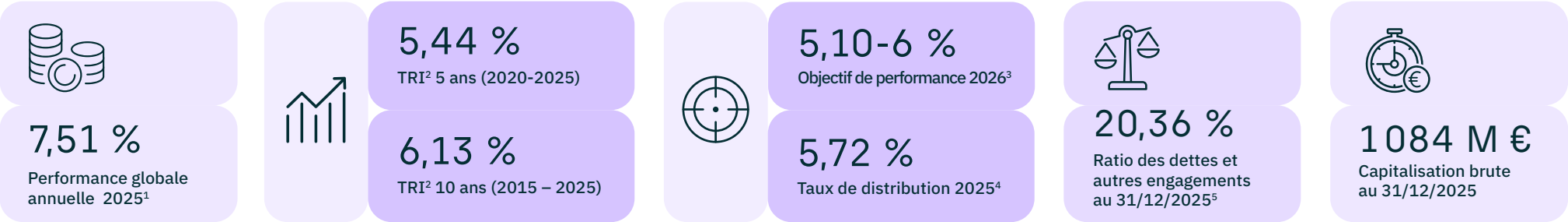
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



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

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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



Source : Norma Capital au 31/12/2025.

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

¹PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ²TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée, aux revenus générés et à sa valeur. ³Perspective 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. ⁴Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ⁵Le 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. ⁶Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ⁷Minimum de 5 parts pour une première souscription. Depuis le 2 septembre 2025.

Évolution du capital

31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Nombre d'associés			
22 941	23 792	24 581	25 169
Capital nominal			
745 003 000 €	765 309 537 €	782 739 023 €	794 738 587 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
990 628 355 €	1 025 514 779 €	1 042 513 428 €	1 055 946 825 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
30 682 650 €	27 143 759 €	28 454 159 €	20 565 798 €
Nombre de parts			
1 490 006 parts	1 530 619 parts	1 565 478 parts	1 589 477 parts
Cessions / Transferts			
7 773 parts	9 229 parts	8 179 parts	6 156 parts
Souscriptions compensant des retraits			
7 773 parts	9 229 parts	8 179 parts	6 156 parts
Souscriptions augmentant le capital			
38 022 parts	40 513 parts	34 859 parts	30 155 parts
Ratio de dettes et autres engagements¹			
14,69 % dont 12,15 % de financement (hors VEFA)	13,98 % dont 11,53 % de financement (hors VEFA)	17,13 % dont 13,96 % de financement (hors VEFA)	20,36 % dont 16,29 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

¹Le 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. ²Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds.

³Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. ⁴Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...) données au 31/12/2025 non auditées. ⁵Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

Valeur de référence



1^{er} jour ouvré du 6^e mois²

Délai de jouissance

Prix de souscription	682,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	182,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	81,84 €
Valeur de réalisation ³ (par part) au 31/12/2025	570,66 €
Valeur de reconstitution ⁴ (par part) au 31/12/2025	698,29 €
Valeur de retrait ⁵ (par part) au 31/12/2025	613,80 €
Valeur IFI résident au 31/12/2025	En attente de la finalisation de la loi de finance et de l'audit des comptes
Valeur IFI non-résident au 31/12/2025	



Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

Nouveauté ce trimestre

Le nouvel espace partenaire et associé Norma Capital est désormais disponible. Il centralise le suivi des SCPI et facilite l'accès aux documents et informations réglementaires, avec une navigation optimisée pour offrir une expérience plus fluide et intuitive à l'ensemble des utilisateurs.

Cette interface repensée améliore la lisibilité des données, structure l'accès aux informations essentielles et simplifie le suivi des investissements. Elle s'inscrit dans une démarche d'optimisation des outils disponibles afin d'accompagner efficacement partenaires et associés dans la gestion et le suivi des investissements.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 4 nouveaux biens font leur entrée,
1 engagement en VEFA, 2 promesses de vente et 2 cessions.



Commerce



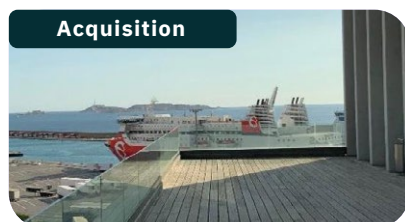
Bureaux



Activités



Hôtellerie



Acquisition

Marseille ⁽¹³⁾



Date d'acquisition : 12/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 45,1 M €
Surface : 10 629 m²

Locataires : Divers (5) dont Métropole de Marseille

Source : Norma Capital - Marseille.



Acquisition

Lezennes ⁽⁵⁹⁾



Date d'acquisition : 18/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 6,1 M €
Surface : 2 520 m²

Locataire : Saint-Maclou

Source : Norma Capital - Lezennes.



Acquisition

Aix-en-Provence ⁽¹³⁾



Date d'acquisition : 19/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 14,8 M €
Surface : 5 048 m²

Locataire : Newton Offices

Source : Norma Capital - Aix-en-Provence.



Acquisition - VEFA

Rennes ⁽³⁵⁾



Date d'acquisition : 19/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 23,5 M €
Surface : 9 262 m²

Locataire : Cailabs

Source : Faubourg Promotion.



Acquisition

Paris - 14^e



Date d'acquisition : 31/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 8,1 M €
Surface : 1 253 m²

Locataire : Aldi

Source : Norma Capital - Paris.



Promesse

Lyon - 9^e



Date de la promesse : 05/12/2025
Surface : 5 529 m²

Locataire : Divers (3) dont Newton Offices

Source : Norma Capital - Lyon.



Promesse

Montpellier ⁽³⁴⁾



Date de la promesse : 05/12/2025
Surface : 4 170 m²

Locataire : Newton Offices

Source : Norma Capital - Montpellier.

Cession

Jonage ⁽⁶⁹⁾



Date de cession : 21/11/2025
Prix de vente net vendeur : 1,2 M €
Surface : 584 m²

Cession

Bailly Romainvilliers ⁽⁷⁷⁾



Date de cession : 19/12/2025
Prix de vente net vendeur : 1,7 M €
Surface : 791 m²

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

On fait le tour du propriétaire ?

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

178 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹ signées)

Nombre d'immeubles n'excluant pas
la comptabilisation de plusieurs typologies
différentes sur un même immeuble

430

Nombre de
locataires²

506 400 m²

Surface totale du
patrimoine



WALT³ 5,5 ans

TOF⁴

91,7 %

Locaux vacants :

6,6 % En recherche de locataire
1,7 % En négociations avancées



3 012 m² De surfaces
louées

Commerces

Nice	1 243 m ²
St Herblain	312 m ²
Paris	141 m ²

Locaux d'activités

Escalquens	306 m ²
Grande Synthe	230 m ²

Bureaux

Dijon	471 m ²
Cesson Sévigné	309 m ²

Activités locatives⁵ du trimestre



7
Nouveaux baux



96 %
Taux de recouvrement⁶

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec l'équipe Asset Management & Gestion

NCap Régions accueille une nouvelle enseigne au sein de son patrimoine :

Un Carrefour City idéalement situé rue Claude Bernard, au cœur du 5^{ème} arrondissement de Paris dans un environnement très dynamique. Cette signature illustre la stratégie de la SCPI qui combine diversification sectorielle et emplacements à fort potentiel venant renforcer l'animation du quartier et contribuer à la vitalité économique locale.

Source : Norma Capital au 31/12/2025.

¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. ²Locataires : nombre de baux en cours. ³WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. ⁴TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables. ⁵Du 01/10/2025 au 31/12/2025. ⁶Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours de l'année écoulée et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.



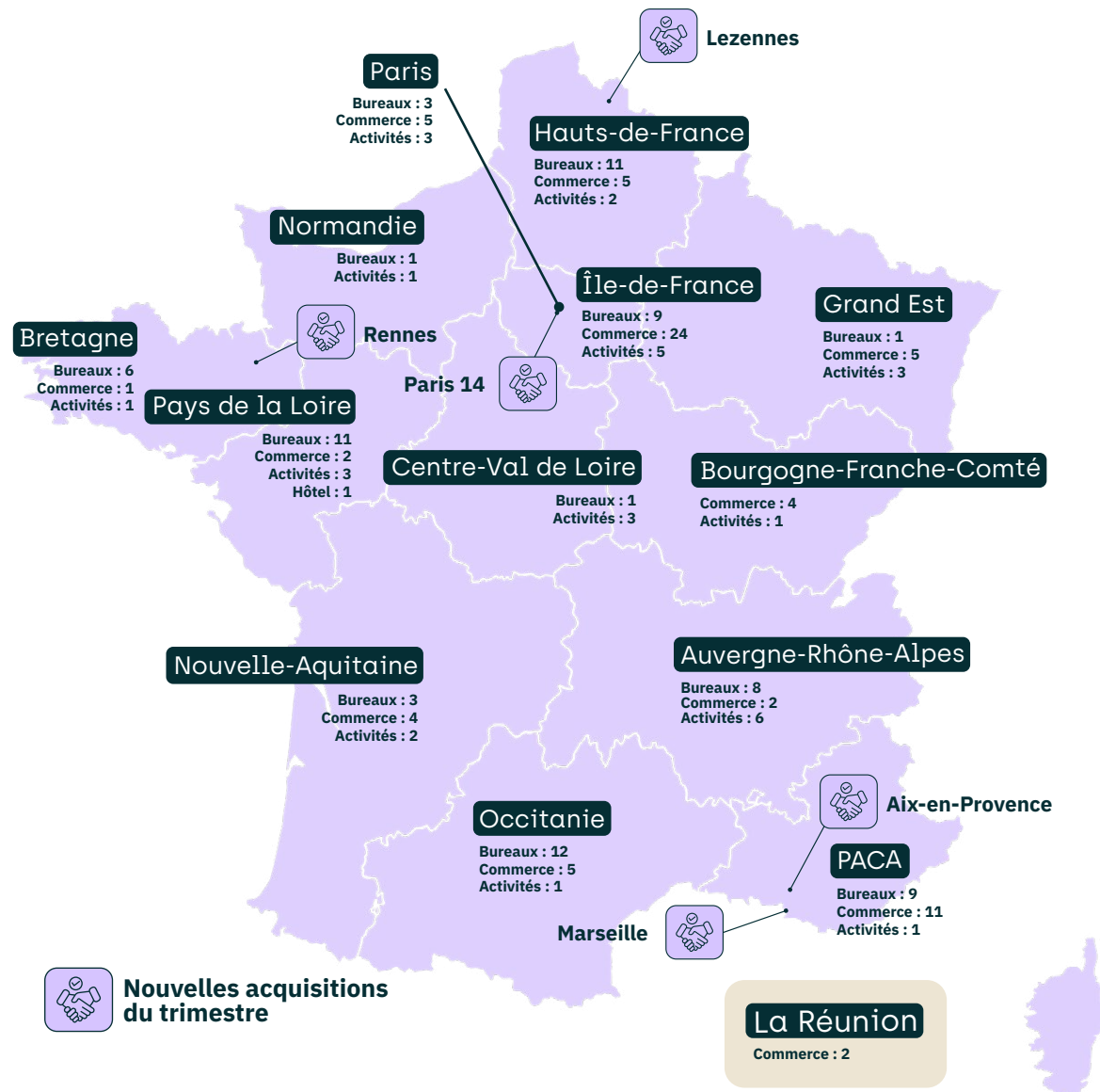
Source : Norma Capital -
Dalkia - Saint-André-lez-
Lille.

Focus sur terme technique ?

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

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 178 biens en France. Bien les biens !



Source : Norma Capital au 31/12/2025.
¹Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition typologique¹

56 %	Bureaux
30 %	Commerce
14 %	Activités
<0,5 %	Hôtellerie

L'hôtellerie fait partie de notre répartition sectorielle à moins de 0,5% (à date actif en VEFA).

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	9 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	4 %	4 %
Centre-Val de Loire	2 %	5 %
Grand Est	3 %	4 %
Hauts-de-France	8 %	9 %
Île-de-France	23 %	18 %
Paris	3 %	5 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	10 %	11 %
PACA	20 %	13 %
Pays de la Loire	10 %	13 %

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



53/100¹

+ 12 points

de progression par rapport à 2024.

Cette note correspond au deuxième cycle du Label ISR.

100 % des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement.

Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.



Source : Norma Capital - Marseille.

Finance responsable



Dans un environnement particulièrement trouble, tant sur les plans économique que politique, l'année 2025 a été marquée par une stagnation, voire un recul, de certaines avancées en matière de développement durable et d'objectifs collectifs, comme en témoignent notamment l'assouplissement du cadre Omnibus ou le décalage des échéances du décret BACS.

Dans ce contexte, au cours du dernier trimestre 2025, les acteurs de l'immobilier ont progressivement recentré leurs priorités sur des enjeux plus globaux portés par la finance responsable, tels que la résilience et l'adaptation au changement climatique, au-delà des seules problématiques réglementaires. Ainsi, la finance responsable s'affirme comme un levier d'action structurant de l'économie, permettant à la fois de créer de la valeur et de limiter les coûts liés à l'obsolescence des patrimoines et des investissements.

Vie sociale

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée le 10 février 2026.

L'assemblée générale mixte de la Société statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2025 est prévue le 20 avril 2026. L'avis de convocation sera adressé prochainement avec l'intégralité des informations (ordre du jour, lieu, heure, etc.).

¹Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), établie au prorata de leurs valeurs vénale au 31/12/2025. Les résultats sont issus des données collectées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 15 janvier 2026.

Le mot de notre responsable ISR

Tout au long de l'année 2025, la performance ESG de votre SCPI s'est améliorée grâce à des actions ciblées : études de résilience, installation de panneaux photovoltaïques, sensibilisation des parties prenantes.

En particulier, le dernier trimestre a été une étape clé de communication de la stratégie ISR auprès des locataires. Ils se sont fortement mobilisés et ont montré leur engagement pour les enjeux environnementaux et sociaux qui nous concernent mutuellement.

L'ensemble des indicateurs de performance ESG sera disponible dans le Rapport ISR qui paraîtra au deuxième trimestre 2026 sur le site internet de Norma Capital.



Source : Norma Capital - Cesson Sévigné.

Conditions générales

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

Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 182 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 81,84 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9 % HT soit 10,80 % TTC, soit 73,66 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT, soit 1,2 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 8,18 euros TTC.

Cession de parts par un associé

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

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux.

De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros.

Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1^{er} euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value.

La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention.

Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait. Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

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



**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT
IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE.**

SIÈGE SOCIAL

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.
RCS de Paris n°811 849 231.
Visa AMF n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

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

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 (1504655).

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

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

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879.

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

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

DIRECTEUR COMMERCIAL

Thibault FEUILLET

ncap.regions@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

