



Anciennement Vendôme Régions

# Bulletin trimestriel d'information

N°41 - 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025





# Introduction

## Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Votre SCPI a 10 ans !

À mi-année, faisons le point sur la situation de NCap Régions et sur les dix années écoulées.

Votre SCPI a célébré son 10ème anniversaire le 15 mai dernier et a changé de nom à cette occasion. Elle s'appelle désormais NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), avec une identité repensée pour refléter son évolution.

Nous avons eu l'occasion d'expliquer cette évolution et tenions à affirmer de nouveau l'objectif poursuivi à travers cette démarche.

Norma Capital, votre société de gestion, rationalise son offre de placements. Après approbation par l'Assemblée générale en mai dernier, votre SCPI a adopté le nom NCap Régions, pour une identité désormais alignée à la gamme Norma Capital. Les valeurs de votre SCPI sont réaffirmées et son positionnement s'ancre dans le paysage, dix ans après sa création.

En dix années, que s'est-il passé ?

NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a constitué l'un des patrimoines immobiliers en SCPI les plus diversifiés du marché. Elle a franchi le seuil symbolique et stratégique du milliard d'euros de capitalisation, construisant ce succès soigneusement, acquisition après acquisition, associé après associé.

Elle rassemble une communauté de près de 24 000 associés, qui ont tous pour stratégie une diversification importante de leur patrimoine.

En dix ans, cette SCPI a délivré des rendements stables et robustes. À ce jour, elle n'a pas connu de crise de valorisation de son patrimoine, principalement grâce à son exposition diversifiée en France et à la forte granularité dans le choix de ses actifs.

C'est avec beaucoup de fierté que votre société de gestion, Norma Capital a œuvré pour faire de NCap Régions une référence en matière de placement immobilier de long terme.

Nous vous remercions à nouveau pour votre fidélité et pour la confiance que vous continuez de nous témoigner. À l'occasion de ce point de second trimestre, nous constatons que le marché français de l'investissement reste tendu. Cela dit, nous restons alertes pour saisir les meilleures opportunités qui se présentent.

Sur le plan macroéconomique, la situation demeure délicate pour les entreprises et les climats politique et économique ne favorisent pas encore une reprise. Les projets restent toutefois dynamiques pour votre véhicule, qui poursuit sa progression et renforce la diversification de son patrimoine sur l'ensemble du territoire français.

*Faiz Hebbadi*

### Sources : Norma Capital au 30/06/2025.

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. L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## 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



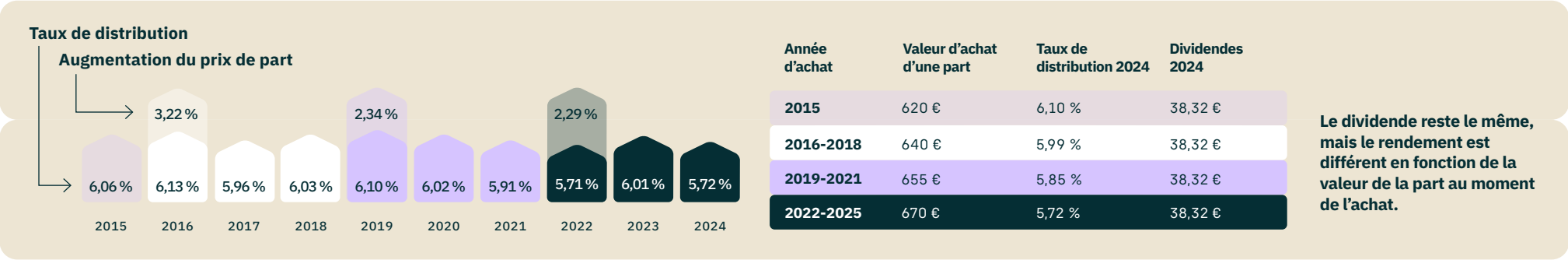
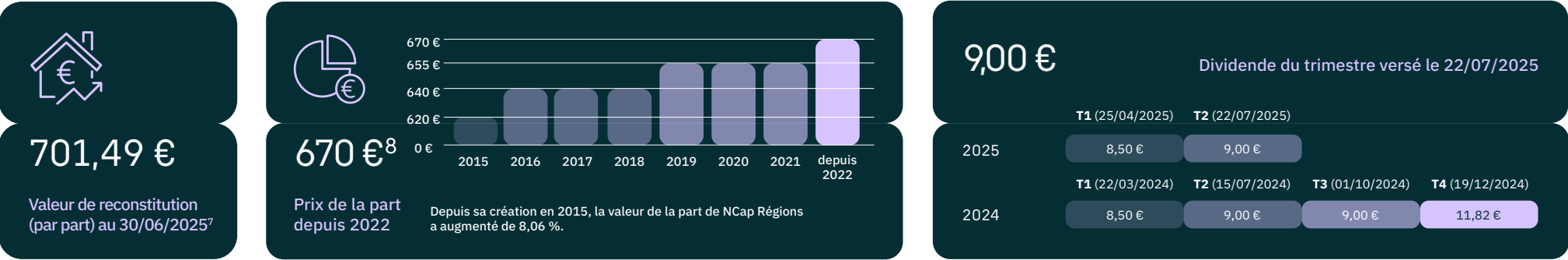
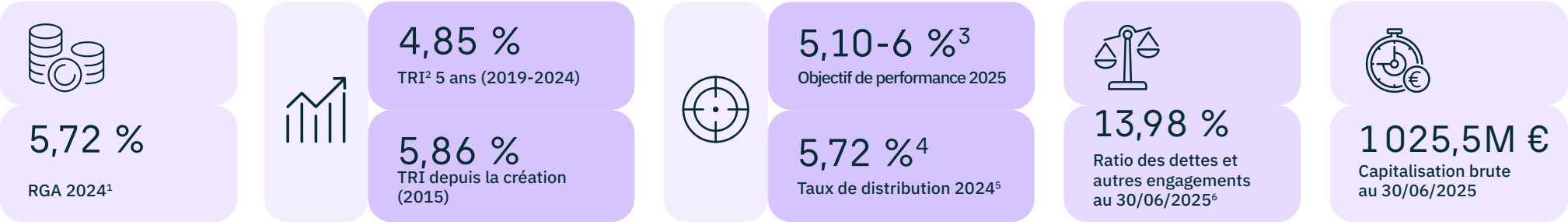
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



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 30/06/2025

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.

<sup>1</sup>Le rendement global annuel (RGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année 2024 et de la variation du prix de souscription 2024. <sup>2</sup>TRI : 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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>5</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>8</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. Depuis le 2 mai 2022.

## Évolution du capital

30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
<b>Nombre d'associés</b>			
21 464	22 191	22 941	23 792
<b>Capital nominal</b>			
706 797 500 €	725 992 000 €	745 003 000 €	765 309 537 €
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>			
938 504 498 €	964 629 541 €	990 628 355 €	1 025 514 779 €
<b>Total des capitaux souscrits sur la période</b>			
34 500 980 €	29 764 750 €	30 682 650 €	27 143 759 €
<b>Nombre de parts</b>			
1 413 595 parts	1 451 984 parts	1 490 006 parts	1 530 619 parts
<b>Cessions / Transferts</b>			
8 594 parts	6 036 parts	7 773 parts	9 229 parts
<b>Souscriptions compensant des retraits</b>			
8 594 parts	6 036 parts	7 773 parts	9 229 parts
<b>Souscriptions augmentant le capital</b>			
43 548 parts	38 389 parts	38 022 parts	40 513 parts
<b>Ratio de dettes et autres engagements<sup>1</sup></b>			
15,67 % <small>dont 12,90% de financement (hors VEFA)</small>	19,01 % <small>dont 16,50% de financement (hors VEFA)</small>	14,69 % <small>dont 12,15% de financement (hors VEFA)</small>	13,98 % <small>dont 11,53% de financement (hors VEFA)</small>
<b>Parts en attente de retrait</b>			
0 part	0 part	0 part	0 part

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds. <sup>3</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>4</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>5</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## Valeur de référence



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>e</sup> mois<sup>2</sup>**

Délai de jouissance

<b>Prix de souscription</b>	<b>670,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	170,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation <sup>3</sup> (par part) au 30/06/2025	576,52 €
Valeur de reconstitution <sup>4</sup> (par part) au 30/06/2025	701,49 €
Valeur de retrait <sup>5</sup> (par part) au 30/06/2025	603,00 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024	586,93 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	586,93 €



Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

### Nouveauté ce trimestre

Suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2024-622 du 3 juillet 2024, nous avons arrêté, sur la base des rapports des experts et de la société de gestion, une nouvelle valorisation du portefeuille immobilier de la SCPI.

Par conséquent, de nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution seront publiées semestriellement.



# Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 1 nouveau bien fait son entrée, ainsi qu'un engagement de VEFA.



Commerce



Bureaux



Activités



Hôtellerie

## Acquisition



### Venette (60)



**Date d'acquisition :** 20/05/2025

**Surface :** 2 695 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition AEM :** 4,1 M €

**Locataire :** Maison Drucker

Nouvelle acquisition stratégique à Venette pour la SCPI NCap Régions. La SCPI NCap Régions renforce son ancrage territorial avec l'acquisition d'un bâtiment neuf de 2 684 m<sup>2</sup> situé au sein du parc d'activités Bois Plaisance, pôle économique majeur de Compiègne.

Ce site mixte (bureaux, ateliers, stockage), livré en 2024, bénéficie d'une excellente accessibilité (gare à 11 min, A1 et N31 à proximité) et s'inscrit dans un environnement dynamique regroupant 16 entreprises et 1 350 emplois. L'actif est loué à un locataire de prestige, la Maison Louis Drucker, emblème de l'artisanat français, engagée sur un bail long terme de 11 ans.

Cette opération reflète la stratégie de la SCPI : investir dans des actifs durables, stratégiquement situés, et porteurs de valeur sur le long terme pour ses associés.

**Source :** Norma Capital - Venette.

## Acquisition - VEFA



### Nantes (44)



**Date d'acquisition :** 30/06/2025

**Prix d'acquisition AEM :** 12,2 M €

**Surface :** 2 498 m<sup>2</sup>

Face à la gare sud de Nantes, ce projet de bureaux en VEFA bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'un quartier en plein essor. Composé de deux bâtiments modernes aux espaces lumineux et fonctionnels, il offre également des terrasses avec vues dégagées, idéales pour le bien-être des occupants.

Certifié BREEAM Very Good, l'actif respecte des standards élevés en matière de développement durable et d'efficacité énergétique, garantissant confort, performance environnementale et maîtrise des coûts.

Son accessibilité immédiate aux réseaux de transport locaux et nationaux renforce sa connectivité et son attractivité auprès des entreprises recherchant un cadre de travail moderne, durable et connecté dans un environnement économique dynamique.

**Source photo :** Norma Capital - Nantes.

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.

172 Nombre d'immeubles  
(dont VEFA<sup>1</sup> signées)

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

432

Nombre de locataires<sup>2</sup>

461 616 m<sup>2</sup>

Surface totale du patrimoine



WALT<sup>3</sup> 5,3 ans

TOF<sup>4</sup>

92,3 %

Locaux vacants :

5,5% En recherche de locataire  
2,2% En négociations avancées



7 669 m<sup>2</sup> De surfaces louées

## Activités locatives<sup>5</sup> du trimestre



7 Nouveaux baux



97,5 % Taux de recouvrement

### Commerce

Ste Geneviève des bois	666 m <sup>2</sup>
Forbach	600 m <sup>2</sup>
Cergy	795 m <sup>2</sup>
Pessac	1 358 m <sup>2</sup>
Lyon	3 800 m <sup>2</sup>
Nice	55 m <sup>2</sup>

### Bureaux

Rennes	395 m <sup>2</sup>
--------	--------------------

## C'est quoi le bail ?

### Sur le terrain de l'activité locative avec le pôle immobilier

Rénovation à Mérignac !

Nous avons rénové les parties communes de 2 immeubles près de Bordeaux afin de moderniser pour une atmosphère entièrement repensée.

Ces travaux ont déjà permis la signature de 3 nouveaux baux ainsi que la satisfaction des locataires. Les deux autres immeubles suivront bientôt, dans la même dynamique de valorisation de notre patrimoine.

Source : Norma Capital au 30/06/2025.

<sup>1</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. <sup>2</sup>Locataires : nombres de baux en cours.

<sup>3</sup>WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. <sup>4</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>5</sup>Du 01/04/2025 au 30/06/2025.



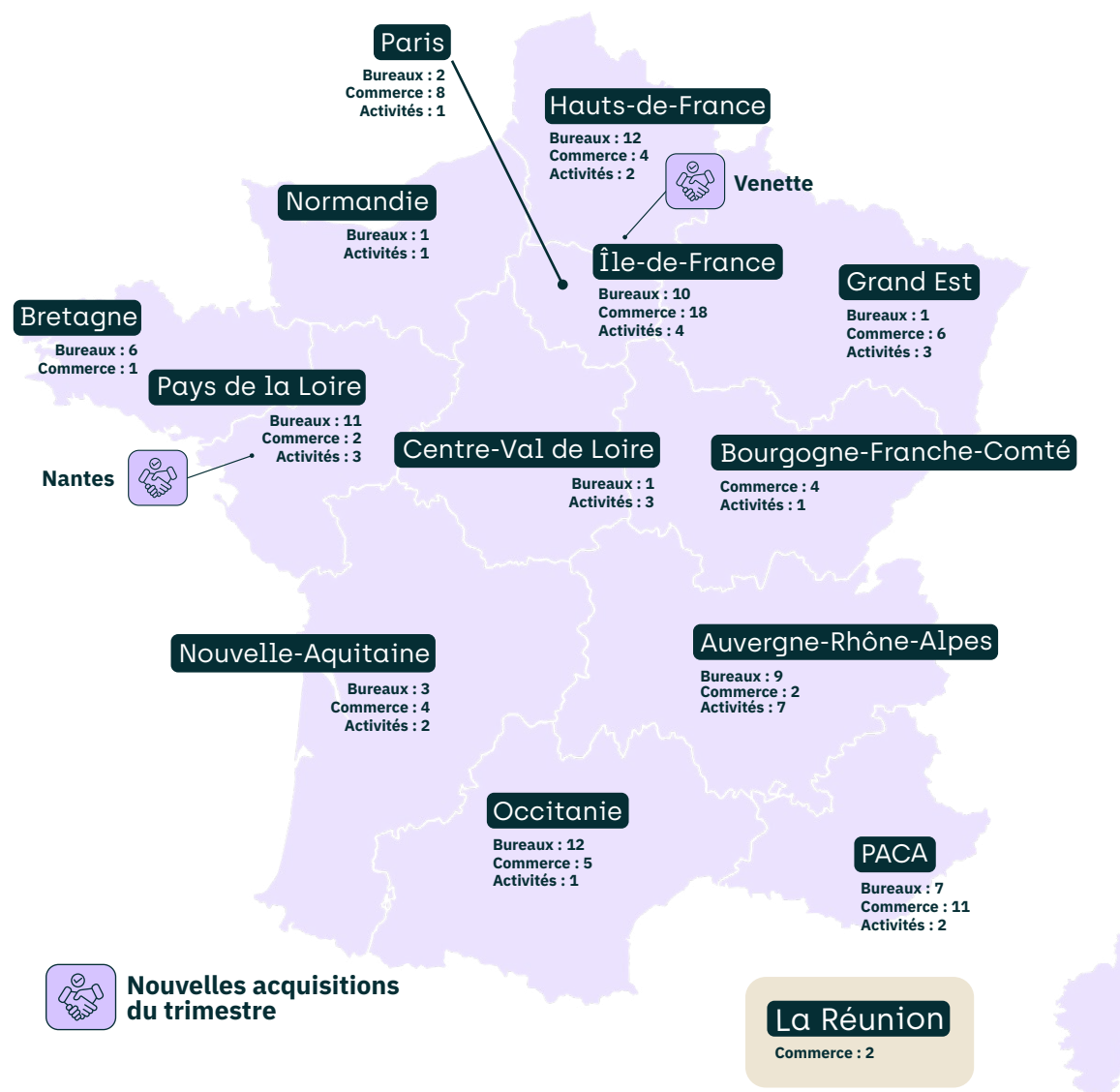
Source : Norma Capital - Dalkia - Saint-André-lez-Lille.

## Focus sur terme technique ?

Le taux de recouvrement désigne le pourcentage des loyers et charges effectivement encaissés par rapport aux loyers et charges facturés sur une période donnée.

# Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 172 biens en France. Bien les biens !



## Répartition sectorielle<sup>1</sup>

55 %	Bureaux
32 %	Commerce
13 %	Activités

Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	11 %
Bourgogne-Franche-Comté	3 %	2 %
Bretagne	3 %	4 %
Centre-Val de Loire	1 %	3 %
Grand Est	4 %	6 %
Hauts-de-France	11 %	11 %
Île-de-France	24 %	18 %
Paris	2 %	2 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	2 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	16 %	12 %
Pays de la Loire	8 %	13 %

Source : Norma Capital au 30/06/2025.  
<sup>1</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.



# Valeur & valeurs

## Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



41/100

avec une évaluation ESG sur 100% des actifs sous gestion<sup>1</sup>

Moyenne des notes ESG des actifs hors VEFA au 31 décembre 2024, établie au prorata de la valeur vénale des actifs. 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 2024.



Source : Norma Capital - Marseille.

## Finance responsable



Le rapport extra-financier “**Rapport ISR 2024**” de NCap Régions est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont présentés dans leur intégralité dans ce rapport.

En contribuant au **Baromètre de l'Immobilier Responsable** (BIR) porté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) participe à structurer des références nationales et européennes en matière de **stratégie d'investissement responsable**. En effet, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ainsi que les pratiques des sociétés d'investissement immobilier sont analysés et consolidés dans un rapport qui paraîtra fin 2025.

## Vie sociale

Le 11 juin 2025, les membres du Conseil de surveillance, ayant été nommés par l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025, se sont réunis afin de désigner le Président et le vice-Président.

La société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC, a été nommée Président à l'unanimité des membres présents ou représentés lors de ce Conseil de surveillance du 11 juin 2025. La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE, a été nommée vice-Président à l'unanimité des membres présents ou représentés lors de ce même Conseil de surveillance.

<sup>1</sup>Note globale 2024 des actifs de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), établie au prorata de leurs valeurs vénales, selon la grille d'évaluation spécifique de la SCPI. Cette note ESG correspond au second cycle du Label ISR de la SCPI qui a été renouvelé en 2024.

Source : Norma Capital - Cesson Sévigné.

## Le mot de notre responsable ISR

### Embarquer nos locataires dans une approche responsable.

La saison des comités verts a démarré. Ces échanges sont l'occasion de partager nos enjeux environnementaux avec les locataires et de chercher collectivement des solutions d'amélioration des bâtiments en termes d'énergie, eau et gestion des déchets.

En complément, en avril 2025, nous avons diffusé à tous les locataires de NCap Régions un guide de gestion durable des espaces verts, disponible sur le site internet de Norma Capital, qui encourage le respect de la biodiversité. Ces actions sont applicables tant dans l'entretien des espaces verts sur les actifs immobiliers, qu'en tant que particulier dans son environnement personnel.

# 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 170 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 80,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9 % HT soit 10,80 % TTC, soit 72,36 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 8,04 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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 SCPI 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](http://www.normacapital.fr).

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

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



