



Anciennement Vendôme Régions

Bulletin trimestriel d'information

N°40 - 1^{er} trimestre 2025

Valide du 1^{er} avril au 30 juin 2025



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous partager le premier bulletin trimestriel de l'année 2025.

Cela ne vous aura pas échappé : il s'agit d'un trimestre un peu spécial. Nouvelle identité visuelle, nouvelles couleurs et Vendôme Régions qui devient NCap Régions à l'occasion des 10 ans de la SCPI.

Certains décident de tout changer pour finalement ne rien changer. D'autres font l'inverse. Nous sommes convaincus qu'il existe une troisième voie et qu'il est possible de faire du nouveau avec l'ancien sans se trahir, en reprenant toutes les fondations, toutes les forces existantes, mais en leur donnant un nouvel élan pour affronter demain. NCap Régions porte et continuera de porter haut l'héritage de Vendôme Régions : la diversification du patrimoine, l'ancrage dans nos territoires et l'écoute des associés, piliers de la gestion depuis 10 ans.

Evoluer est important. D'autant plus dans un marché troublé par l'actualité politique et économique. Les guerres commerciales animent notre quotidien et nous devons rester focalisés sur notre métier, celui que vous aimez : l'immobilier. Car en période d'incertitude, de volatilité sur les valeurs mobilières, l'immobilier reste tangible, inscrit dans le temps long. Face à l'instantanéité qui infuse trop souvent notre marché et la confusion qui en découle, nous prôtons les solutions durables, les décisions réfléchies et mesurées.

C'est pourquoi nous sommes sereins en ce qui concerne votre SCPI NCap Régions, anciennement Vendôme

Régions. Nous faisons face à une période pleine d'opportunités très intéressantes avec un marché français qui recèle des valeurs attractives propices à la construction d'un patrimoine durable pour nos épargnants. En quelques lignes, nous attendons cette année une amplification de la diversification de nos investissements consécutive à la convergence de deux phénomènes : d'un côté la hausse des demandes locatives et de l'autre la recherche des meilleurs emplacements aux prix les plus intéressants. Nous pousserons également légèrement les ratios d'endettement à la lueur d'une baisse des taux de financement tout en restant sous le seuil des 25% d'endettement. Une stratégie qui nous permettra de dénicher des actifs précieux pour la création sur le long terme de valeur.

Du point de vue de la performance, nous sommes sur la lignée à ce stade de l'année précédente : les délais d'achats s'étendent légèrement à la lumière des négociations plus longues.

Le dividende trimestriel s'élève à 8,50 €*, nous avons un pipeline d'acquisition important à hauteur de 200 millions d'euros d'investissement que nous souhaitons porter d'ici la fin de l'année à plus de 400 millions d'euros.

Nous serons réactifs et constructifs pour votre patrimoine. Comme nous l'avons toujours été.

Farz Hebbadij

*Sources : Norma Capital 31/03/2025. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. 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.

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.

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



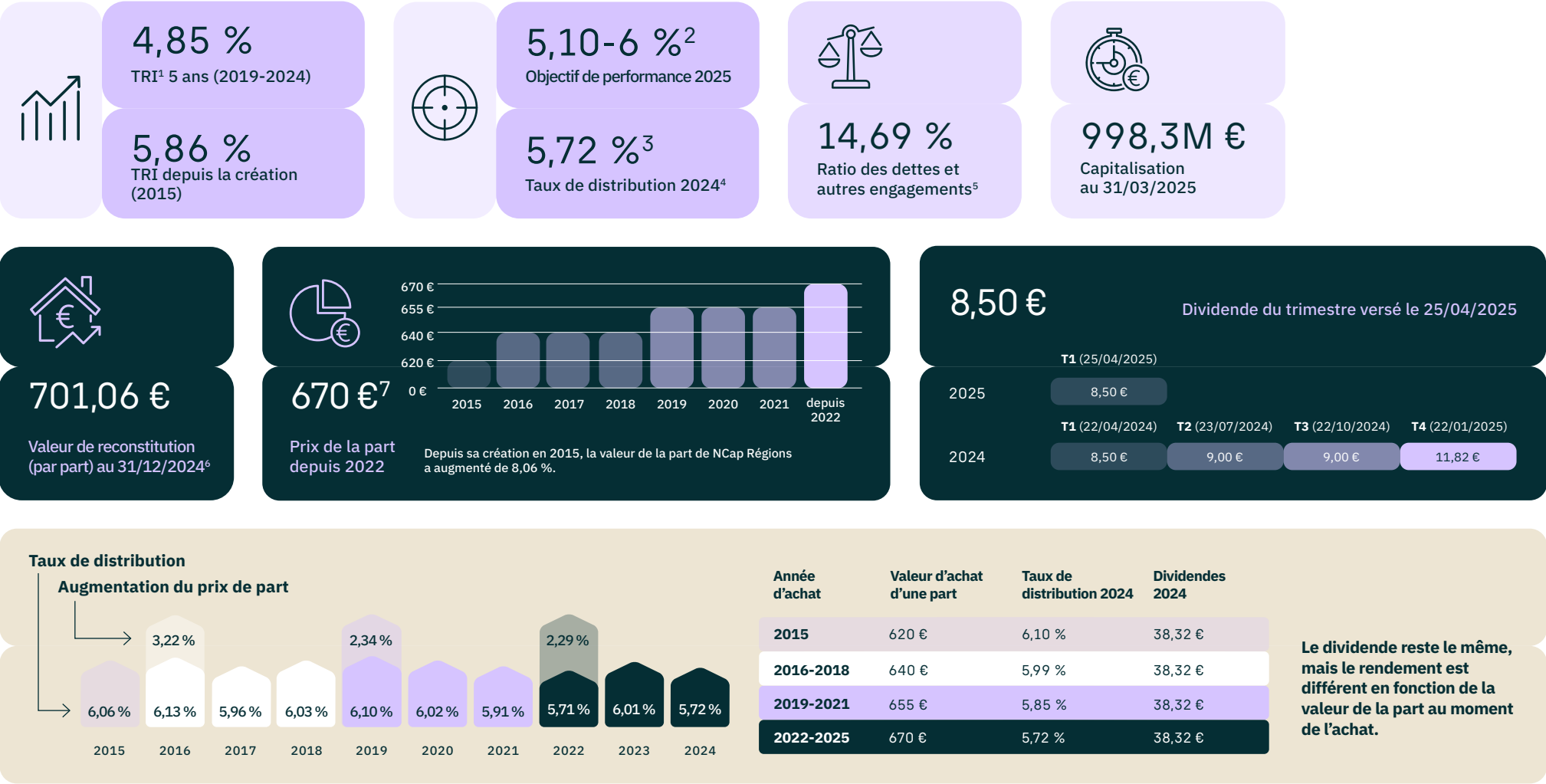
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



Norma Capital
n° agrément : n° 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.



Évolution du capital

30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025
Nombre d'associés			
20 651	21 464	22 191	22 941
Capital nominal			
685 023 500 €	706 797 500 €	725 992 000 €	745 003 000 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
908 361 449 €	938 504 498 €	964 629 541 €	990 628 355 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
34 013 220 €	34 500 980 €	29 764 750 €	30 682 650 €
Nombre de parts			
1 370 047 parts	1 413 595 parts	1 451 984 parts	1 490 006 parts
Cessions / Transferts			
11 500 parts	8 594 parts	6 036 parts	7 773 parts
Souscriptions compensant des retraits			
11 500 parts	8 594 parts	6 036 parts	7 773 parts
Souscriptions augmentant le capital			
39 266 parts	43 548 parts	38 389 parts	38 022 parts
Ratio de dettes et autres engagements⁸			
11,58 % <small>dont 10,98% de financement (hors VEFA)</small>	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>
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

⁸Le 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. ⁹Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. ¹⁰Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ¹¹Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. ¹²Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

Valeur de référence



1^{er} jour ouvré du 6^e mois¹²

Délai de jouissance

Prix de souscription	670,00 €
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 ⁹ (par part) au 31/12/2024	576,68 €
Valeur de reconstitution ¹⁰ (par part) au 31/12/2024	701,06 €
Valeur de retrait ¹¹ (par part) au 31/12/2024	603,00 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024	586,93 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	586,93 €



Source photo : Vue de Marseille
Photo propriété de Norma Capital

Nouveauté ce trimestre

Il est désormais possible d'opter pour des versements programmés à partir de 50 € par mois si vous êtes déjà porteur de parts NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

Mais aussi de réinvestir vos dividendes éventuellement perçus afin de les convertir en nouvelles parts. L'occasion de viser la construction de votre épargne sur le long terme et de simplifier votre épargne.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 1 nouveau bien fait son entrée, accompagné de 2 promesses de vente.



Commerce



Bureaux



Activités



Hôtellerie

Acquisition



Saint-Maximin (60)



Date d'acquisition : 28/03/2025

Prix d'acquisition : 7 M €

Surface : 4 700 m²

Locataires : Divers (4) dont Action

Cet actif de 4.700 m², idéalement situé au cœur de Saint-Maximin, bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité de l'A1 et des transports publics, entre Chantilly et Creil. Implanté dans une zone commerciale dynamique, il attire une clientèle fidèle et variée.

Les enseignes de renom présentes, telles qu'Easy Cash, NaturéO, Action et H. Market, assurent un trafic constant et une stabilité locative grâce à des taux d'effort maîtrisés. Leur complémentarité renforce l'attractivité du site.

Porté par la croissance de la zone et la solidité des locataires, cet actif constitue une opportunité d'investissement de qualité avec un fort potentiel de valorisation.

Source photo : Libre de droit.

Promesse - VEFA



Nantes (44)



Date de la promesse : 14/11/2024

Surface : 2 507 m²

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 : Libre de droit.

Promesse - VEFA



Nantes (44)



Date de la promesse : 31/03/2025

Surface : 4 800 m²

Locataire : Hôtel

Ce projet hôtelier 4 étoiles en VEFA, situé face à la gare sud de Nantes, s'inscrit dans un quartier en plein développement au cœur de cette ville dynamique. Nantes, reconnue pour son attractivité économique, culturelle et touristique, offre un cadre idéal pour ce projet, à seulement deux heures de Paris en train.

L'hôtel, comprenant 127 chambres et un restaurant, répondra aux besoins d'une clientèle variée, tant professionnelle que touristique. Sa proximité avec les transports en commun facilite l'accès à la ville et ses environs.

Occupé par un groupe hôtelier international dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, l'actif garantit une gestion stable et de qualité.

De plus, sa certification BREEAM Very Good souligne son engagement environnemental. Ce projet représente ainsi une opportunité d'investissement dans un secteur en forte croissance.

Source photo : Libre de droit.

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.

170 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹³ signées)

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

436

Nombre de
locataires¹⁴

456 010 m²

Surface totale du
patrimoine

TOF¹⁵

92,1 %

Locaux vacants :

6,8% En recherche de locataire

1,1% En négociations avancées



WALT 5,26 ans

Activités locatives¹⁶ du trimestre



14

Nouveaux baux



97%

Taux de recouvrement



9 185 m² De surfaces
louées

Bureaux

Limonest	192 m ²
Valenciennes	171 m ²
Sainghin-en-Mélantois	694 m ²
Montpellier	1 050 m ²
Chasseneuil-du-Poitou	1 593 m ²
Mérignac	417 m ²
Nice	368 m ²

Locaux d'activités

Ivry sur Seine	506 m ²
Écully	430 m ²

Commerces

Toulouse	420 m ²
Cabriès	3 344 m ²

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec l'équipe gestion et asset management

Passage au solaire !

Nous avons installé des panneaux photovoltaïques sur la toiture de notre actif de Blagnac. L'occasion de mettre à disposition l'électricité 100% renouvelable dans ces espaces de travail haut de gamme. Avec une puissance de 100 kWc, l'énergie solaire produite sera utilisée avec une stratégie d'autoconsommation par nos locataires.

Et le surplus non utilisé ? Il sera revendu selon le cadre conventionnel à EDF OA et réinjecté sur le réseau d'électricité.



Source photo : Saint-André-lez-Lille - Dalkia - Photo propriété de Norma Capital.

Focus sur terme technique ?

WALT : La WALT
(Weighted Average Lease Term)
représente la durée moyenne
restante des baux avant leur terme.

Source : Norma Capital 31/03/2025.

¹³VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. ¹⁴Locataires : nombres de baux en cours.

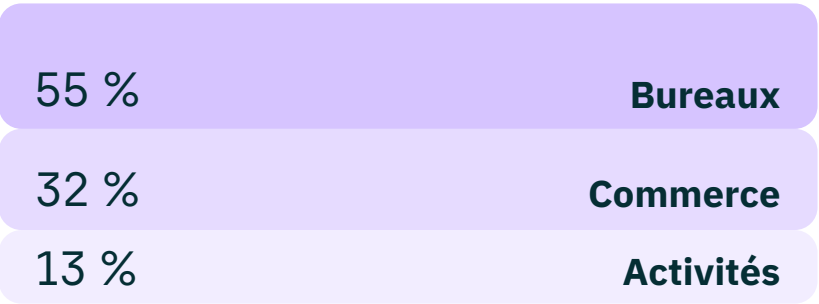
¹⁵TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. ¹⁶Activités locatives sur le trimestre.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 170 biens en France. Bien les biens !



Répartition sectorielle¹⁷



Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	11 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	4 %	4 %
Centre-Val de Loire	1 %	3 %
Grand Est	4 %	6 %
Hauts-de-France	11 %	11 %
Île-de-France	26 %	19 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	2 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	5 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	16 %	12 %
Pays de la Loire	8 %	12 %

Source : Norma Capital 31/03/2025.
¹⁷Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



41/100

Note ESG 2024¹⁷

¹⁷Note 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 photo : Marseille - Photo propriété de Norma Capital.

Finance responsable

Jusqu'au dernier **Omnibus de février 2025**, NCap Régions devait faire l'objet d'un Rapport de durabilité à partir de 2026.

Les dernières directives européennes ont **réduit le périmètre des assujettis**.

Aujourd'hui, **NCap Régions n'est plus obligée**, pour autant il est déterminant d'anticiper les prochaines normes et lignes directrices en ce sens. Ainsi, Norma Capital compte mener en 2025 une étude sur les principes donnés par la Commission Européenne en matière de durabilité.

Vie sociale

Le 7 mars 2025, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

L'assemblée générale mixte, ayant notamment dans sa partie ordinaire pour objet d'approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, s'est tenue le 29 avril 2025 en première convocation et le 7 mai 2025 sur second convocation. En sa partie extraordinaire, deux modifications statutaires ont été réalisées dont le changement de dénomination sociale.

Source photo : Cesson Sévigné - Photo propriété de Norma Capital.



Le mot de notre responsable ISR

Des actions concrètes et utiles !

Suite au renouvellement du label ISR de NCap Régions, notre stratégie ISR devient de plus en plus ambitieuse. Et nous œuvrons au quotidien en étroite collaboration avec les équipes de gestion, pour proposer des solutions responsables. Par exemple, nous co-portons la labellisation BiodiverCity Life avec un de nos locataires à Toulouse. Réaliser des actions dont nous sommes fiers, améliorer la performance ESG et valoriser votre patrimoine, telles sont les ambitions que nous portons.

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

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

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

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

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

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

Modalité de retrait

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

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
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

