Lille | **Acquis en novembre 2024**

# Note d'information

Mise à jour en date
du 24 décembre 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

NCap Régions

Anciennement
Vendôme Régions

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 811 849 231
Visa AMF n° 18-04 en date du 29 mars 2018 (la « Société »)

# SOMMAIRE


Avertissement : Facteurs de risques 2

Introduction 2

I. Historique de la Société 2

II. Objectifs et politique d'investissement 3

1. Patrimoine et politique d'investissement 3
2. Politique de gestion 4
3. Rémunération des associés 4

III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement 4

IV. Responsabilité des associés 4

V. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs 4

VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription 6

VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 6

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts 7

I. Parts sociales 7

1. Valeur nominale 7
2. Forme des parts 7

II. Modalités de calcul du prix de souscription 8

III. Modalités de souscription et de versement 8

1. Dossier de souscription 8
2. Modalités de versement du montant des souscriptions 8
3. Lieu de souscription et de versement 8
4. Minimum de souscription et droit préférentiel 9
5. Agrément de la souscription 9

IV. Jouissance des parts 9

V. Garantie bancaire 9

VI. Variabilité du capital et suspension des souscriptions 10

VII. Traitement équitable des investisseurs 10

Chapitre 2 : Modalités de sortie 11

I. Dispositions générales 11

II. Retrait des associés 11

1. Principe du retrait 11
2. Modalités et valeurs de retrait 11
3. Valeur de retrait 11
4. Effet du retrait 12

III. Cession de parts 12

1. Principe des cessions de parts 12
2. Jouissance des parts cédées 13
3. Modalités pratiques dans le cadre d'un achat / vente 13

Chapitre 3 : Frais 14

I. Répartition des frais entre la société et la société de gestion 14

II. Rémunération de la société de gestion 15

1. Commission de souscription 15
2. Commission de gestion 15
3. Commission de cession et de mutation 15
4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers 15
5. Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 15

Chapitre 4 : Fonctionnement de la société 15

I. Régime des assemblées générales 15

1. Participation 15

2. Convocation 16
3. Quorum 16
4. Majorité 16
5. Réunion de l'Assemblée 16
6. Ordre du jour 16
7. Information des associés 16
8. Vote par correspondance 17
9. Consultation par correspondance 17

II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien 17
1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices 17
2. Provisions pour gros entretien 17

III. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 17
1. Conventions particulières 17
2. Démarchage et publicité 18

IV. Régime fiscal 18
1. Revenus 18
2. Plus-values de cession 18

V. Modalités d'information 19

**Chapitre 5 : Administration, contrôle, informations de la société, acteurs 19**

I. La société 19
II. Administration : société de gestion 20
III. Conseil de surveillance 20
IV. Autres acteurs 20
V. Information 21

**Visa de l'autorité des marchés financiers 21**

# AVERTISSEMENT : Facteurs de risques

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

- des dividendes qui vous seront 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 financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes...) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

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

- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performantes que prévues ;
- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi.

L'investissement en parts de la SCPI NCap Régions est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.
La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30 % du montant du capital maximum, soit un niveau de levier de 1,43, tel que cela résulte d'une décision de l'Assemblée Générale du 22 mai 2015. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'investissement en parts de la SCPI NCap Régions est un placement dont le prix de la part est défini par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution du patrimoine de la SCPI. Comme le stipule l'article L.214-94 du Code monétaire et financier : « tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF ».

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de Portefeuille immobilier, Norma Capital.

# INTRODUCTION

## I. Historique de la Société

La SCPI NCap Régions a été créée le 22 mai 2015 à l'initiative de professionnels de l'immobilier et de particuliers pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. La SCPI a pour objet principal de constituer un patrimoine d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des bureaux, des locaux d'activité et des commerces, et ponctuellement toute autre forme d'immobilier tertiaire.

La Société NCap Régions est une SCPI à capital variable.

Le capital social d'origine est fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-189-1 du Règlement général de l'AMF, les parts des fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF.

L'Assemblée Générale du 22 mai 2015, statuant à titre ordinaire, a décidé d'autoriser la mise en place de financement dans la limite de 30 % du patrimoine.

L'Assemblée Générale du 10 septembre 2015, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 10 000 000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'Assemblée Générale du 14 avril 2016, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 20 000 000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'Assemblée Générale du 3 novembre 2016, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 50 000 000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'Assemblée Générale du 1er juin 2017, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le captal social maximum à 100 000 000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'Assemblée Générale du 19 mars 2018 a décidé de nommer, en remplacement de Vendôme Capital Partners, démissionnaire, la Société de Gestion Norma Capital, Société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 €, dont le siège social est situé 113, boulevard Haussmann - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-16000017.

L'Assemblée Générale du 5 juillet 2018, statuant à titre extraordinaire, a décidé de procéder à la refonte des statuts de la SCPI.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2019, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 100 000 000 euros à 300 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

Par décision du Gérant en date du 1er juillet 2019, le siège social de la Société a été transféré au 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris.

L'Assemblée Générale du 29 septembre 2020, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 300 000 000 euros à 500 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale du 30 juin 2022, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 500 000 000 euros à 800 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale du 29 juin 2023, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 800 000 000 euros à 1 300 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2024, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 1.300 000 000 euros à 1 700 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale du 7 mai 2025, statuant à titre extraordinaire, a décidé (i) de modifier la dénomination sociale et (ii) d'introduire une rédaction précise relative à la prime d'émission ainsi que sa méthode de calcul afin de modifier les articles 3 et 7-6 des statuts.

## II. Objectifs et politique d'investissement

**1. Patrimoine et politique d'investissement**

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI NCap Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutiques, retail parks et galeries commerciales); accessoirement, des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs résidentiels à usage d'habitation et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI NCap Régions prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Île de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement. Si le marché immobilier des capitales et grandes métropoles de l'Union Européenne (relevant de Zone Euro) se révèle porteur, la SCPI pourra y réaliser jusqu'à 20 % maximum de ses investissements afin de diversifier son patrimoine.

Même si la SCPI NCap Régions privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau local.

La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des boutiques, retail parks et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée.
Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire.

- La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région, en optimisant les rendements à travers la mutualisation des risques.
- Cette politique d'investissement s'accompagnera d'une gestion dynamique des actifs de bureaux et/ou locaux d'activités et de revalorisation des actifs de commerce, ainsi que d'analyses des cycles de marché.

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 Régions ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI NCap Régions 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.

**2. Politique de gestion**
La Société de Gestion entend également rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.
La Société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme (locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle sécurisée...), ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique dynamique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires...) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

La SCPI NCap Régions a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

Cette approche de type best in progress est fondée sur 29 critères ESG, répartis en trois catégories (10 critères environnementaux tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le Code de transparence ISR de la SCPI NCap Régions disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 17 novembre 2021.

**3. Rémunération des associés**
L'objectif de la Société de Gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) résultant d'une politique d'investissement en immobilier tertiaire, lequel investissement sera spécialisé dans les locaux de bureaux et/ou locaux d'activités, ainsi que dans les commerces.

La Société de Gestion s'efforcera de maintenir un rendement pour les associés, à travers le maintien et l'optimisation des flux de revenus locatifs (nets de travaux et de charges). Toutefois, celui-ci pourra évoluer sensiblement, à la hausse comme à la baisse, selon l'évolution de la conjoncture immobilière, de la réglementation et les particularités de chacun des marchés locaux dans lesquels la SCPI a investi.

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution du prix de la part.

## III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement

Si la Société de Gestion le juge opportun, notamment en raison de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires applicables, de l'évolution de la conjoncture économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie après analyse du marché, elle pourra modifier la stratégie d'investissement ou politique d'investissement de la SCPI.

La modification significative de la politique d'investissement suppose l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ainsi que le visa de l'AMF sur la ou les modification(s) envisagée(s).

## IV. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.
La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

La Société de Gestion a souscrit au nom et pour le compte de la SCPI NCap Régions une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers constituant son patrimoine.

## V. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 10 ans.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) expose à divers risques dont il faut impérativement tenir compte.

**RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :** Le capital investi dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé, l'investisseur peut perdre tout ou partie de son investissement.

**RISQUE IMMOBILIER** : Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Les investissements réalisés par la SCPI, leur performance et donc l'évolution du capital investi seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (qu'ils soient liés à la situation économique générale ou qu'ils soient propres au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser et aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

**RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE :** la Société de Gestion de portefeuille gère la SCPI de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans la note d'information, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement. Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants.

**RISQUE DE LIQUIDITÉ :** ce risque correspond à la difficulté que pourrait rencontrer l'investisseur qui souhaite céder ses parts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait : la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à la souscription.
Si l'investisseur opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans minimum), le risque de devoir accepter un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

**RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE) :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements.
Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.
L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**RISQUE DE CONTREPARTIE :** Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SCPI : il peut s'agir des locataires, des promoteurs dans un cadre de VEFA ou de CPI, des entreprises générales ou de tout autre contractant. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

**RISQUE LIÉ A L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI :** Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

**GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS :** La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en oeuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toutes circonstances dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés. Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la Société de Gestion ou une société qui lui est affiliée.

**RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ :**

- **Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement**

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

**Le risque environnemental est le principal risque identifié en matière de durabilité.** Il s'agit des risques physiques pouvant avoir un impact à court-terme sur l'investissement immobilier, comme les catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid), ou à moyen terme en amplifiant l'usure des bâtiments et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la SCPI, mais également des risques physiques liés au changement climatique, pouvant avoir un impact à plus long terme (par ex, les phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux) fragilisant l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

Le patrimoine immobilier de la SCPI est exposé au risque physique de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes ou chroniques, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes... À mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Ces risques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes des loyers dues à une vacance locative.
Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

**La transition écologique**, qui poursuit les différents objectifs environnementaux, tels que l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique,

l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes, se traduit par des évolutions du cadre réglementaire pouvant entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, qui, si aucune mesure correctrice n'est prise, pourrait nuire à la valeur et /ou la liquidité de l'actif.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut enfin conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Dans le cadre de sa politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné.

Les risques de durabilité sont pris en considération dans l'appréciation :

(i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif immobilier du fonds à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou

(ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif immobilier et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, ce qui implique que la Société de Gestion ne peut exercer une influence importante sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

- **Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité**

Les principales incidences négatives déclarées par la Société de Gestion pour les SCPI 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 tCO2éq 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.

- **Objectif d'investissement durable au sens du règlement européen (EU) 2020/852 « Taxonomie » :**

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents aux produits financiers 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 européen (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

## VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI, définie comme la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

**La valeur de reconstitution** de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

**La valeur de réalisation** de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

**La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant.** Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion, et font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle. Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information de l'évolution du prix de la part.

## VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R.214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique, effectué par la Société de Gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire et bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location.

En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si la SCPI achète des parts ou actions de sociétés, elle est amenée à prendre des engagements dans le cadre des stipulations des statuts ou, le cas échéant, de pactes d'associés ou de conventions d'investissement pour lesquels elle assume une responsabilité en qualité d'associé dont la portée dépendra du régime juridique applicable à la forme de l'entité concernée.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve :

(i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous,

(ii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et

(iii) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.
Pour les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

# CHAPITRE 1 :
# Conditions générales de souscription des parts

NCap Régions est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 1 700 000 d'euros.

Les statuts de la Société prévoient que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 1 700 000 d'euros au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760 000 euros.

La Société de Gestion constatera et arrêtera annuellement le montant du capital souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements du capital intervenus au titre de la variabilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, le cas échéant, lorsque le capital statutaire maximum aura été atteint, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

## I. Parts sociales

**1. Valeur nominale**

La valeur nominale de la part est de 500 €.

**2. Forme des parts**

Le capital est divisé en parts sociales de valeur nominale unitaire.

Les parts sociales sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la Société.

La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande par lettre recommandée, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la Société, l'associé qui se retire ou qui cède ses parts doit, au préalable, restituer le certificat à la Société de Gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la gérance un certificat de déclaration de perte ; la signature devra en être certifiée par un officier ministériel ou public. Un nouveau certificat de parts lui sera délivré sans frais.

## II. Modalités de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part comprend :
- la valeur nominale de la part, soit 500 euros ;
- 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. Dont une commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, dont le montant est égal à 10 % HT du prix de souscription (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), qui est acquise à la Société de Gestion pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissement des capitaux.

Au 2 septembre 2025 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :
- Valeur nominale 500,00 euros
- Prime d'émission 182,00 euros

Dont commission de souscription : 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 ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT, soit 1,20 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 8,18 euros TTC.

- Prix de souscription 682,00 euros

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé pour une durée de cinq ans à compter de la constitution de la SCPI.
En l'occurrence, l'expert actuel est la Société Cushman & **Wakefield** nommée par les statuts constitutifs de la SCPI. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins de 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels et par lettre circulaire de l'évolution du prix de la part.

Toute modification du prix actuel de souscription de 682,00 euros fera l'objet, après information de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une publication au BALO et d'une information dans le bulletin trimestriel d'information.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, d'une part, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, et que, d'autre part, le capital social n'a pas été entièrement libéré.

## III. Modalités de souscription et de versement

### 1. Dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le document d'informations clés,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

### 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI NCap Régions.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé. Le montant total de

la souscription doit être libéré au plus tard le jour de la souscription.

**3. Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, Norma Capital, 18- 20, place de la Madeleine - 75008 Paris, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

**4. Minimum de souscription et droit préférentiel**

Un minimum de souscription de cinq (5) 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.

**5. Agrément de la souscription**

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur dans un délai de deux (2) mois. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

**a. Restrictions à l'égard des U.S. persons**

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

Par conséquent, la Société de Gestion n'accepte ni les souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person, ni les transferts de parts au profit d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Persons, la Société de Gestion aurait la faculté de procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et verserait le prix de vente à l'ayant droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

**b. FATCA et autres réglementations fiscales**

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toute information ou attestation requise au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration, notamment mais pas exclusivement celles (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Par ailleurs dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France.

En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations déclaratives comprenant, notamment des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

## IV. Jouissance des parts

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondant et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription.

La jouissance est fixée au premier jour du sixième mois à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

## V. Garantie bancaire

Le capital social maximal fixé le 10 septembre 2015 par les statuts à 10 millions (10 000 000) euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 1 500 000 euros, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes des articles L.214-86 et L.214-116 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire

d'un montant de 1 158 600 euros approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée par la Banque Société Générale le 22 juin 2015 pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs) dans le cas où 15 % au moins du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Suite à l'augmentation du capital social plafond de la Société fixé statutairement à 10 000 000 euros, une garantie bancaire complémentaire d'un montant de 1 520 603 euros a été délivrée par la Banque Société Générale le 2 septembre 2015 dans les mêmes conditions que la précédente garantie bancaire.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :
- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI NCap Régions tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI NCap Régions à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI NCap Régions et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI NCap Régions à la Banque :
- du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI NCap Régions,
- de la liste complète des associés avec leurs noms et adresses et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RGAMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

## VI. Variabilité du capital et des souscriptions

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera l'Autorité de marchés financiers (AMF), les souscripteurs et les associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et règlementaires.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'article 7-6 des statuts prévoit les conditions et modalités de la prime d'émission pouvant être demandée aux souscripteurs. Il convient de rappeler que cette prime d'émission est destinée :

- « d'une part, à couvrir :
- les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information ».

## VII. Traitement équitable des investisseurs

La Société de Gestion garantit que chaque associé bénéficie de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il détient au sein de la SCPI.

À ce titre, la Société de Gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe et notamment une politique de gestion des conflits d'intérêts.

# CHAPITRE 2 :
# Modalités de sortie

## I. Dispositions générales

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 ;
- 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 Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les retraits et les cessions ; elle perçoit seulement des frais fixes de dossier.

**La Société ne garantit pas la revente des parts.**

Pour la répartition des revenus imposables, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.
Le cessionnaire commence à en bénéficier à partir de cette même date.

## II. Retrait des associés

**1. Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

À l'effet de faciliter les opérations de retrait, la Société pourra constituer un fonds de remboursement dans lequel seront puisées les sommes nécessaires au remboursement des apports des associés qui souhaiteraient se retirer. Ce fonds représentera au maximum 5 % du capital effectif arrêté à la clôture du dernier exercice social. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Toutefois, le capital social de la SCPI NCap Régions ne pourra, par l'effet de retraits, tomber au-dessous de l'un des seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10 % du capital statutaire maximum ;
- le capital minimum légal restitué pour les SCPI, soit actuellement 760 000 euros.

**2. Modalités et valeurs de retrait**

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts visé par le retrait.

Dès réception, les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification à la Société de Gestion des lettres recommandées avec avis de réception correspondantes, et satisfaites dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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.

**3. Valeur de retrait**

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ciaprès, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Première situation
Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La Société rachète les parts pour les faire annuler. Dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de souscription, soit 10 % HT correspondant à la recherche des capitaux et à la préparation, à l'arrangement du financement bancaire éventuel et à l'exécution des programmes d'investissement.

Les demandes de règlement de l'associé qui se retire ont lieu dans un délai maximum de trente jours.

Deuxième situation
Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'Assemblée Générale des associés.

Troisième situation : Blocage des retraits
Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai

de 15 jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

Si le prix de la part est diminué, la Société de Gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-93, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites au chapitre II 3 Cession des parts.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

**4. Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

## III. Cession de parts

**1. Principe des cessions de parts**

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ; elle est librement débattue entre les parties.

L'agrément par la Société est nécessaire lorsque le tiers non associé est :
- un organisme de placement collectif,
- une entité relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires, et cela quel que soit le mode d'entrée dans le capital d'un tel tiers non associé : cession, souscription de parts nouvellement créées, etc.

Cette demande d'agrément doit être notifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion, cette demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire ainsi que le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

En cas de souscription de parts nouvellement créées, le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Dès réception de la demande d'agrément ou du bulletin de souscription, la Société de Gestion convoque sans délai le Conseil de Surveillance pour recueillir son avis sur la demande d'agrément. La société de gestion notifiera, dans les meilleurs délais, la notification d'agrément ou de refus du tiers non associé.

La décision, d'agrément comme de refus d'agrément, n'a pas à être motivée auprès du tiers.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers (lequel tiers devra évidemment obtenir lui-même l'agrément si les conditions de fond précitées sont réunies), soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 C. civ., toute clause contraire à l'article 1843-4 étant réputée non écrite conformément à l'article L.214-97 alinéa 3 C. monét. fin.

Hors les cas d'agrément par la Société prédéfinis, les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, sous réserve du résultat des due-diligences liées à la réglementation LCB FT.

Pour toute transcription sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société, qui adressera alors au concessionnaire une nouvelle attestation de propriété de la ou des part(s), une fois les formalités de transfert effectuées.

Les cessions de parts intervenues directement entre associés seront inscrites sur le registre des associés par la Société de Gestion sur présentation :
- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information. Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

**2. Jouissance des parts cédées**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession intervient.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. La Société ne garantit pas la revente des parts.

**3. Modalités pratiques dans le cadre d'un achat / vente**

**a. Pièces à envoyer à la Société**

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI.

Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion et sur le site internet www.normacapital.fr.

Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.

Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après au i) « Durée de validité d'un ordre de vente » de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). À défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

**b. Formulaire Modification/Annulation**

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

**c. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus**

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est intervenue.

**d. La Société ne garantit pas la revente des parts**

**e. Délai de versement des fonds**

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

**f. Registre des ordres de vente et d'achat**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet www.normacapital.fr et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, ...).

**g. Périodicité des prix d'exécution**

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution est publié le jour même de son établissement, sur le site internet www.normacapital.fr et/ou disponible au 01.80.05.20.68.

Pour les parts de la SCPI, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.
Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi précédent le deuxième mercredi de chaque mois, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la Société de Gestion.
Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

**h. Mode de transmission des ordres**

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.
Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;

• modifie le sens de son ordre.

**i. Durée de validité d'un ordre de vente**

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente.
L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre.
L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

**j. Couverture des ordres**

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieur ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, NORMA CAPITAL représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

**k. Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :
• d'achats inscrits au prix le plus élevé,
• de ventes inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

# CHAPITRE 3 : Frais

## I. Répartition des frais entre la société et la société de gestion

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toute autre dépense qui sont prises en charge par la Société.

La société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :
- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers ;
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les cotisations professionnelles notamment dues à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- les frais de mission du Dépositaire ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

## II. Rémunération de la société de gestion

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commissions de diverses sortes.

**1. Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10 % Hors Taxes (TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription prime d'émission incluse.

La commission de souscription a pour objet de rémunérer la prospection et la recherche de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement, et du financement bancaire éventuel, et d'assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

**2. Commission de gestion**

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée à 10 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur, soit 12%Toutes Taxes Comprises)

- gestion courante de la Société,
- gestion locative du patrimoine,
- information des associés, sauf frais d'expédition,
- préparation des réunions d'Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- gestion et tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

**3. Commission de cession et de mutation**

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %).

**4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers**

La commission sera alors égale à :

- 2% du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5.000.000 €
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5.000.000 €

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier les charges des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrage annuels
- exécution des due diligence et mise en place de data room
- Négociations et réalisation de la vente
- Distribution le cas échéant des plus-values

**5. Commission 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 de 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100.000€ HT suivis directement par la Société de Gestion.

# CHAPITRE 4 : Fonctionnement de la société

## I. Régime des assemblées générales

Les Assemblées Générales Extraordinaires sont compétentes pour modifier les statuts. Les Assemblées Générales Ordinaires sont compétentes pour toute autre question. Les Assemblées Générales sont Mixtes lorsqu'elles comportent une partie Ordinaire et une partie Extraordinaire

**1. Participation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représentés par leur conjoint ou un mandataire associé. Cette disposition n'est pas applicable aux ayants droit de l'associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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 également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les noms, prénoms usuels et domiciles de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

En cas de démembrement de la propriété de parts entre usufruitiers et nus-propriétaires :

- seuls les usufruitiers ont le droit de participer aux Assemblées Générales Ordinaires, les communications

afférentes à ces assemblées étant faites à eux seuls, et en cas de pluralité d'usufruitiers, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, comme il est dit ci-dessus pour les indivisaires ;
- seuls les nus-propriétaires ont le droit de participer aux Assemblées Générales Extraordinaires, les communications afférentes à ces assemblées étant faites à eux seuls, et en cas de pluralité de nus-propriétaires, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, comme il est dit ci-dessus pour les indivisaires.

**2. Convocation**

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- 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,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, 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 jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des 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 accusé de réception, le recours, pour l'avenir, à un envoi par voie postale.

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.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

**3. Quorum**

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

**4. Majorité**

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou ayant voté par correspondance.

**5. Réunion de l'Assemblée**

Le Président de chaque Assemblée Générale de la Société sera élu par Assemblée Générale, chaque associé présent ou représenté disposant d'une seule voix quel que soit son nombre de parts. En cas d'égalité de voix :

- si les deux candidats sont des personnes physiques, sera élu Président le candidat le plus âgé,
- si les deux candidats sont une personne physique et une personne morale, sera élue Président la personne physique,
- et si les deux candidats arrivés à égalité sont des personnes morales, sera élue celle des deux qui est propriétaire du plus faible nombre de parts.

**6. Ordre du jour**

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au maximum égal à 760.000 €.

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % pour le surplus du capital.

**7. Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,

- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

**8. Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion un jour au moins avant la réunion de l'Assemblée, et ce conformément à l'article 1 de l'arrêté ministériel du 20 juillet 1994. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

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.

**9. Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

**1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :

- que la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au moment des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La Société de Gestion peut procéder à la distribution de douze (12) acomptes dans les jours qui suivent la clôture de chaque mois, et ce avant la clôture du mois suivant.

Si ultérieurement ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait modifier à tout moment cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

**2. Provisions pour gros entretien**

La Société de Gestion veille à ce que les travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la société.

## III. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

**1. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité des marchés financiers.

**2. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

# IV. Régime fiscal

**1. Revenus**

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du Code Général des Impôts (CGI) prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même, du fait de l'application de la translucidité fiscale (les SCPI ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés).

La SCPI n'étant pas redevable non plus d'un impôt sur les bénéfices, chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est donc imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit, mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc.).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %.

Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence, et évitera ainsi la double imposition.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

**Revenus fonciers**

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un certain nombre de déductions. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciés annuellement et par déclarations.

Enfin, en application de la Loi de finances 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

**Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'associé déclare lui-même la quote-part de revenus financiers qu'il a perçus et règle directement l'impôt : les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
- soit il charge la société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant réservée au trésor. L'associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

**2. Plus-values de cession**

**a. Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés**

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Cette plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire proportionnel en vigueur de 19%, augmenté des prélèvements sociaux de 17,2% ; soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème année et totale au-delà.

Le prix d'acquisition d'origine est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

**Cession de parts par un associés**
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 audelà 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.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société
Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1er janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

**Liquidation de la Société**
Lors de la liquidation de la société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

**b. Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés**
Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

**c. Impôt sur la fortune immobilière**
Les associés soumis à l'IFI doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente, à la date la plus proche du 1er janvier. Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

## V. Modalités d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

# CHAPITRE 5 : Administration, contrôle, informations de la société, acteurs

## I. La société

- **Dénomination sociale :** SCPI NCap Régions
- **Siège social :** 18-20 place de la Madeleine – 75008 Paris
- **Nationalité :** Française
- **Registre du Commerce :** RCS PARIS N°811 849 231

• **Statuts :** Déposés au siège social de la société

• **Forme :** NCap Régions est une société faisant publiquement appel à l'épargne publique. Elle est régie par les articles L214-80 à L214-120 du Code monétaire et financier, les articles 1832 et suivants du Code Civil.

• **Objet social :** Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

• **Durée :** La société est constituée pour une durée de 99 années à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 07 juin 2114.

• **Exercice social :** L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

• **Capital social initial :** 791 500 €

• **Capital social effectif au 31 décembre 2023 :** 645 040 000 €

• **Capital social maximum statutaire :** 1 700 000 000 €

## II. Administration : société de gestion

Conformément aux statuts, la société est gérée par la Société de Gestion **NORMA CAPITAL**, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF :

• **Siège social :** 18-20 place de la Madeleine – 75008 PARIS

• **Nationalité :** Française

• **Forme juridique :** Société par actions simplifiée

• **Numéro de RCS :** PARIS 814 238 879

• **Agrément de l'AMF :** numéro GP 16000017 du 9 juin 2016.

• **Objet social :** L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers sur la base d'un programme d'activité immobilier approuvé par l'Autorité des marchés financiers, et dans ce cadre, notamment, la gestion de mandats et le conseil en investissement et toute autre activité soumise à l'approbation du régulateur.

• **Montant du capital :** 1.000.000 €

• **Président :** M. Faïz HEBBADJ

• **Commissaire aux Comptes :** Deloitte & Associés

NORMA CAPITAL assure de manière intégrée et indépendante tout ce qui concerne la recherche des immeubles et la gestion immobilière - au sens large - du patrimoine. En ce qui concerne la recherche de capitaux, NORMA CAPITAL assurera cette mission en interne mais également par l'entremise d'intervenants extérieurs, type conseillers en gestion de patrimoine, banques privées, spécialistes de l'immobilier, etc. Cet apport de capitaux sera matérialisé par des conventions signées entre NORMA CAPITAL et lesdits intervenants.

## III. Conseil de surveillance

Composé de sept membres au moins et de neuf au plus pris parmi les associés pour une durée de trois ans conformément aux statuts, il assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
Conformément aux statuts, les premiers membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée Générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil de Surveillance est actuellement constitué des membres suivants :

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC (Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société J. VAN DYK, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE (Vice-Président du Conseil de Surveillance) ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David DIANO ;
- Monsieur Denis BOUTEILLE ;
- La société MOUSTICOT, représentée par Monsieur Michael JULES ;
- La société SCI SOPARGI, représentée par Monsieur Dominique CHUPPIN ;
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault VANHOUETTE ;
- La société YD Property, représentée par Monsieur Yves DESSORT ;

## IV. Autres acteurs

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**
PricewaterhouseCoopers

**EXPERT IMMOBILIER**
Cushman & Wakefield

**DÉPOSITAIRE**
Société Général Securities Services

## V. Information

NCap Régions représentée par Norma Capital elle-même représentée par son Président Monsieur Faïz HEBBADJ, 18-20 place de la Madeleine – 75008 PARIS.
Téléphone : 01 42 93 00 77.
Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr

# VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

SCPI N° 18-04 EN DATE DU 29 MARS 2018
Par application des articles L.441-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI N° 18-04 en date du 29 mars 2018.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Norma Capital

**Société de Gestion de Portefeuille**

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris
RCS de Paris n°814 238 879.

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille

N° GP-16000017 du 09/06/2016
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

**www.normacapital.fr**

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

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

durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

# Annexe SFDR II – Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Suivant le modèle d'informations précontractuelles 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 Régions**

Identifiant d'entité juridique : **811 849 231**

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**

| ☐ OUI | ☒ NON |
|---|---|
| ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%<br><br>☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE<br><br>☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | ☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables<br><br>☐ 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<br><br>☐ 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<br><br>☐ ayant un objectif social |
| ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : ___% | ☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables** |

## Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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.

A 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 Régions (anciennement Vendôme Régions) pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) 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 | % | Obligatoire |
| | Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite | % | Facultatif |
| Gouvernance | Part des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG | % | Obligatoire |
| | Part des locataires sensibilisés aux écogestes | % | Facultatif |

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

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.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

— **Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie 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 qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*

## Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui, conformément à la Déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité de la société de gestion Norma Capital, et applicable à la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), disponible sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/.

☐ Non

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 tCO2éq 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.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

**Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI NCap Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutiques, retail parks et galeries commerciales); accessoirement, des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs résidentiels à usage d'habitation et dans des actifs mixtes.

La SCPI NCap Régions a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion. Il s'agit d'une approche Best-in-progress de la démarche ISR, décrite dans la Charte d'investissement ISR du fonds.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La performance ESG des actifs est évaluée selon grille de critères ESG définie pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), telle que présentée dans le Code de transparence du fonds.

L'évaluation ESG a lieu au moment de l'acquisition, puis tous les ans pendant sa gestion.

L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 15/100, selon cette grille de critères ESG et disposant d'une note cible (objectif de notation sous trois ans) à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou bien d'atteindre une note ESG cible de minimum 62/100.

Un plan d'actions est associé à la performance ESG permettant d'atteindre la note cible.

Les **pratiques de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 15/100.

Seuls les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et terrains nus sont exclus de la stratégie ISR tant que les bâtiments ne sont pas réceptionnés. Ils doivent représenter pas plus de 10% du fonds en valeur vénale, avant d'être intégrés aux périmètre d'évaluation ESG.

100% des actifs immobiliers, hors VEFA, appliquent la stratégie d'investissement de la SCPI.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'investit que dans des actifs immobiliers et ne détient pas de parts de sociétés. La question est donc non applicable.

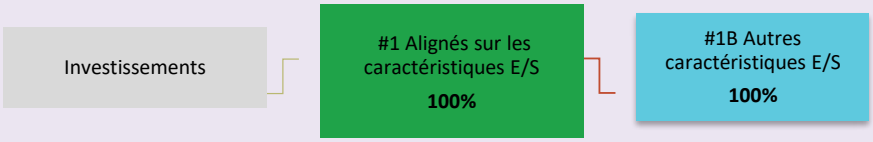
# Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

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

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur 100% des actifs immobiliers sous gestion, hors VEFA. La SCPI n'a pas d'objectif d'investissements durables. Ainsi, l'allocation des actifs est telle que 100% des actifs hors VEFA sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S ».

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes 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.




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.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'est pas concernée par des produits dérivés.

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.

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 a titre de la taxinomie de l'UE.

### Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objet environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

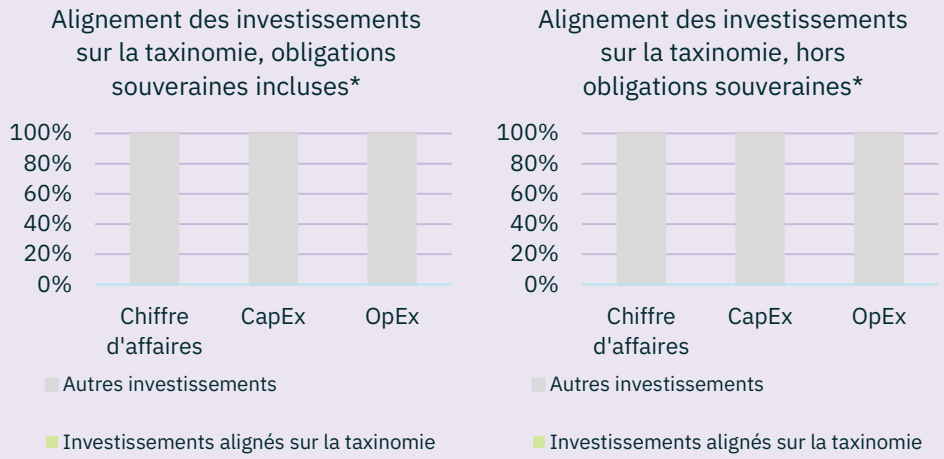
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?**

☐ Oui :

☐ dans le gaz fossile ☐ dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal 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.

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne vise pas d'alignement sur la taxinomie de l'UE, et n'a pas d'objectif d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes.

### Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

### Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

[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.

**Quels investissements sont-ils inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales ?**

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE. Pour autant 100% du fonds a pour objectif de promouvoir des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Donc, 0% du fonds est alloué à la catégorie « #2 Autres ».

## Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne désigne aucun indice de référence.

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

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

  N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne désigne aucun indice de référence.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

  N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne désigne aucun indice de référence.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

  N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne désigne aucun indice de référence.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne désigne aucun indice de référence.

## Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

**De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :** https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-vendome-regions/

Retrouvez les engagements de la société de gestion Norma Capital sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/

Norma Capital, Société de gestion de portefeuille
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris
RCS de Paris n°814 238 879
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille
N° GP-16000017 du 09/06/2016
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807
isr@normacapital.fr - www.normacapital.fr