



Norma Capital
Dalkia - Saint-André-Lez-Lille.

La SCPI diversifiée et française

31 décembre 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

 NCap
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 »)

Les SCPI Norma Capital, en bref

Source Norma Capital données au 31 décembre 2025.



1,26 Md€

brut d'encours sous gestion



30 389

associés



247

immeubles gérés



518

locataires



3

fonds SCPI gérés labellisés ISR



Norma Capital - Vue de Marseille.

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier.

La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier, plus difficilement accessible en tant que particulier, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts logistiques.

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

- **Risque de liquidité** : Les SCPI sont des placements long terme (durée supérieure à 8 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.
- **Risque de perte en capital** : La performance de la SCPI n'est pas garantie et le capital investi par l'investisseur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans une SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Et ce, même s'ils conservent leurs parts pendant toute la durée de placement recommandée.
- **Revenus non garantis** : Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.
- **Risque lié au marché immobilier** : L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web www.normacapital.fr.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus précisément des SCPI.

Fiche d'identité



CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 22 mai 2015.

N° VISA AMF : 18-04.

DATE DE DÉLIVRANCE : 29 mars 2018.

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

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 1 700 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield Valuation France SA.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE : PricewaterhouseCoopers Audit.

Service Clients

SCPI NCap Régions

MAIL : ncap.regions@normacapital.fr

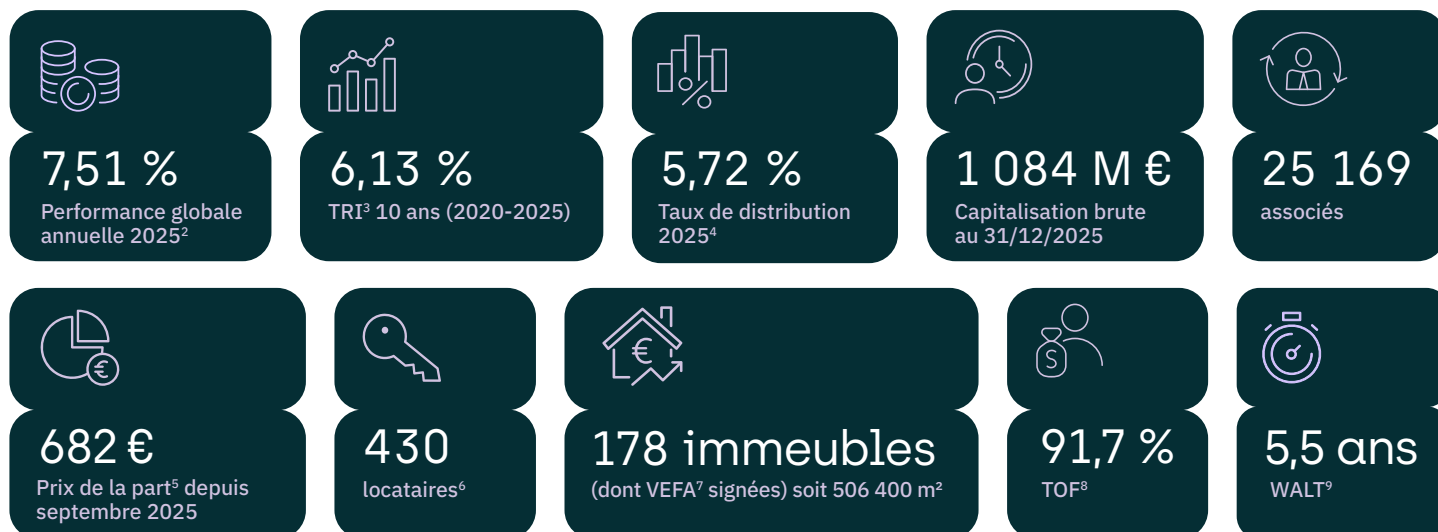
TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77

Bonne nouvelle, la SCPI continue sur sa lancée.

Avec la SCPI NCap Régions, investissez dans l'immobilier de nos régions en France pour une épargne locale et diversifiée. Un portefeuille diversifié de commerces, bureaux, locaux d'activités. Ce patrimoine est réparti sur l'ensemble du territoire français. La SCPI vise des performances durables et régulières depuis la création. Elle s'appuie sur 10 ans d'expertise pour une SCPI 100 % française* et ISR.

*Période de mai 2015 à mai 2025.

Les chiffres clés au 31 décembre 2025¹



¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2025. ²PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ³TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur. ⁴Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. ⁵Minimum de 5 parts pour une première souscription. Depuis le 2 septembre 2025. ⁶Locataires : nombre de baux en cours. ⁷VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. ⁸TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. ⁹WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Données transmises à titre purement informatif. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.**

Norma est dans la place

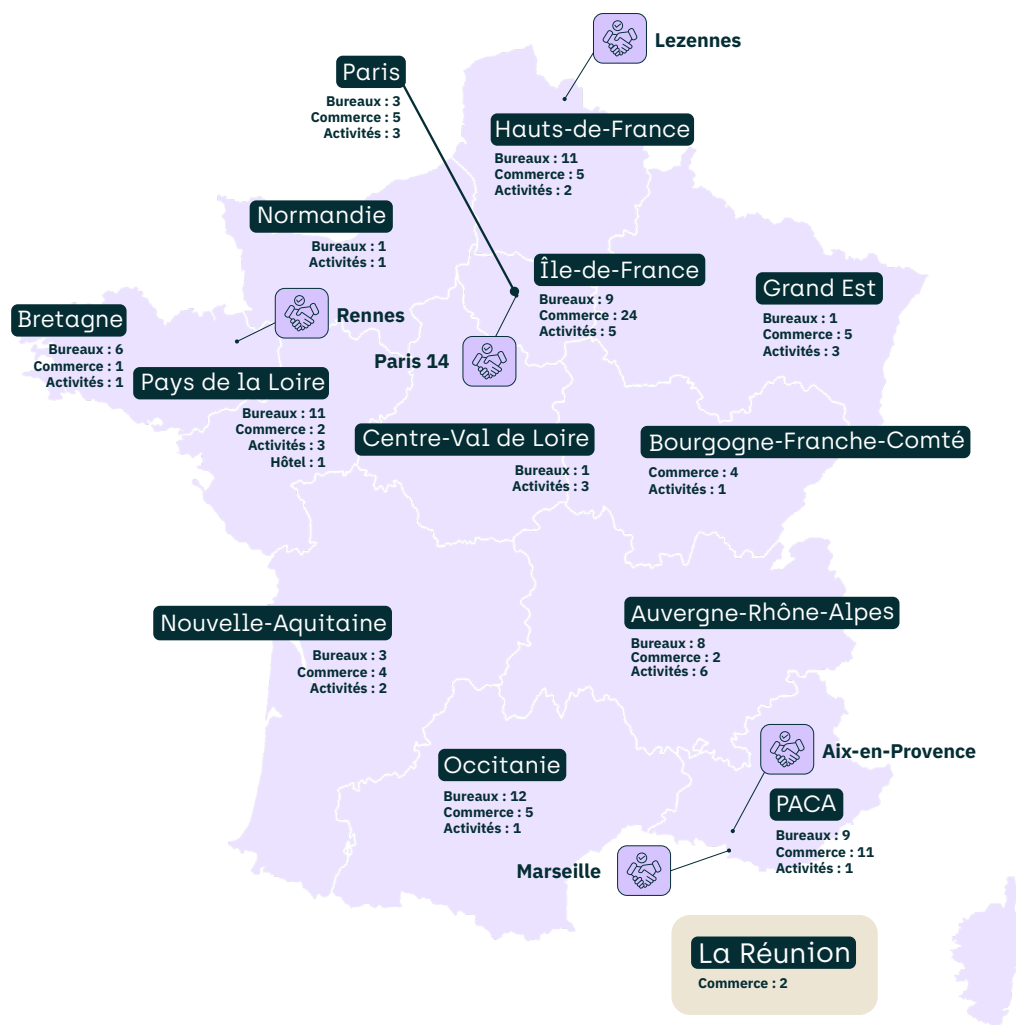
Répartition typologique ¹⁰	Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
56 % Bureaux	Auvergne-Rhône-Alpes	9 %	10 %
	Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
	Bretagne	4 %	4 %
	Centre-Val de Loire	2 %	5 %
	Grand Est	3 %	4 %
30 % Commerce	Hauts-de-France	8 %	9 %
	Île-de-France	23 %	18 %
	Paris	3 %	5 %
14 % Activités	La Réunion	2 %	1 %
	Normandie	1 %	1 %
< 0,5 % Hôtellerie	Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
	Occitanie	10 %	11 %
	PACA	20 %	13 %
	Pays de la Loire	10 %	13 %

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

¹⁰Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Données Norma Capital 31/12/2025.

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



**Nouvelles acquisitions
du trimestre**

Source : Norma Capital au 31/12/2025.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

Norma Capital - Cesson-Sévigné.

Finance responsable



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

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

Le mot de notre responsable ISR

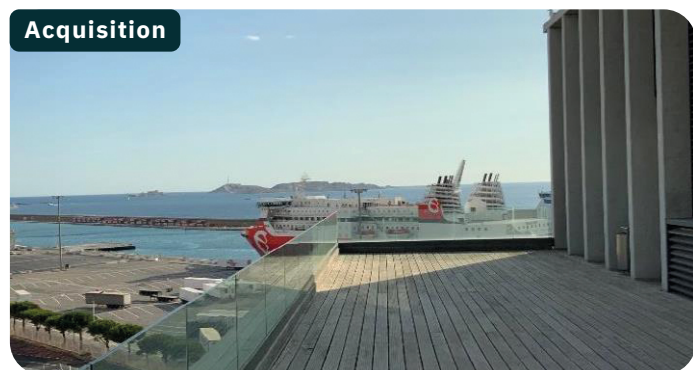
Tout au long de l'année 2025, la performance ESG de votre SCPI s'est améliorée grâce à des actions ciblées : études de résilience, installation de panneaux photovoltaïques, sensibilisation des parties prenantes.

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

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

On fait le tour du propriétaire ?

Liste non exhaustive du patrimoine de la SCPI.



Marseille (13)



Date d'acquisition : 12/12/2025

Prix d'acquisition AEM : 45,1 M €

Surface : 10 629 m²

Locataires : Divers (5) dont Métropole de Marseille

Source : Norma Capital - Marseille

Rennes (35)



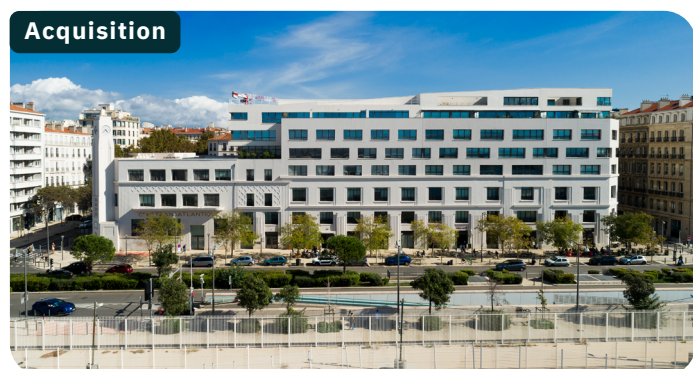
Date d'acquisition : 04/10/2024

Prix d'acquisition : 6,6 M €

Surface : 1 349 m²

Locataire : Uniqlo

Source : Norma Capital - Rennes



Marseille (13)



Date d'acquisition : 30/09/2024

Prix d'acquisition : 32,4 M €

Surface : 5 960 m²

Locataires : Solimut, Deloitte

Source : Norma Capital - Marseille



Nice (06)



Date d'acquisition : 09/10/2024

Prix d'acquisition : 21,8 M €

Surface : 6 737 m²

Locataire : Basic Fit, Picard, Laboratoire NH.CO, Etude Notariale

Source : Norma Capital - Nice



Commerce



Bureaux



Activités

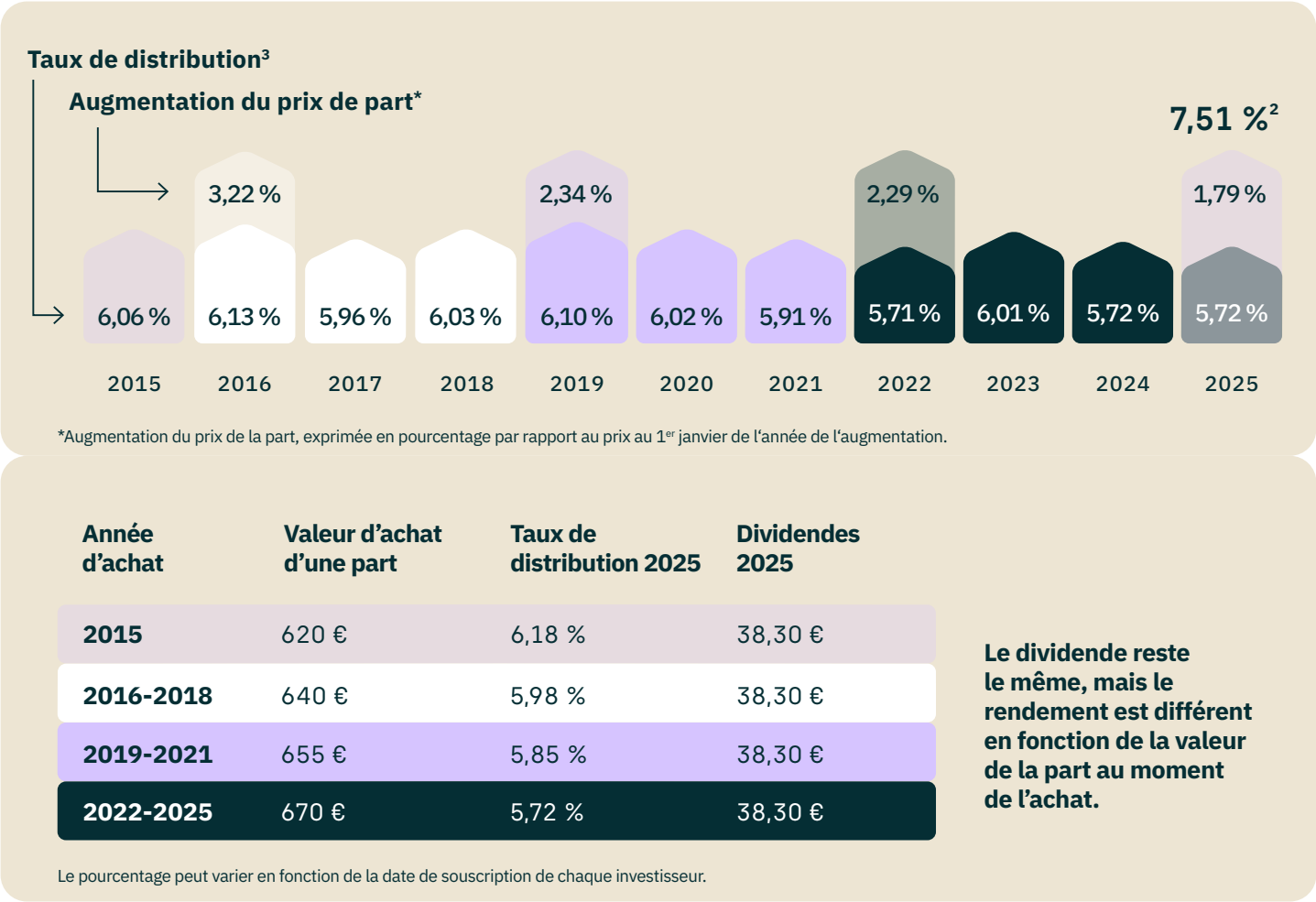


Hôtellerie

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

NCap Régions :

Des résultats et performances stables depuis sa création¹.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. ¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2025. ²PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ³Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.



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

Souscription de parts

Un investissement de long terme¹.

Vous pouvez souscrire des parts de la SCPI NCap Régions de deux manières différentes :

- soit en pleine propriété,
- soit en démembrement (achat en usufruitier temporaire ou achat en nue-propriété).



**682 €² nouveau
prix de part**
Minimum de 5 parts pour
une 1^{ère} souscription



**1^{er} jour ouvré
du 6^{ème} mois**
Délai de jouissance³

Vous devez faire appel à un Conseil en Investissement Financier (CIF) pour réaliser votre placement. Celui-ci pourra vous orienter sur la meilleure manière d'investir⁴. Une SCPI est un produit de placement financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 10 ans. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

L'équipe commerciale à votre écoute

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

Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 182 euros à la date de la présente note d'information. La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 81,84 euros TTC. Cette commission supporte :

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

Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait. Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait. L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) (disponible sur www.normacapital.fr) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

Fiscalité

La SCPI NCap Régions ne paie pas d'impôt sur les sociétés (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2019). Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers au niveau des associés. 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 17,20 %. De manière générale, les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec possibilité d'exonération selon les durées suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu, durée partielle de 5 à 22 ans et durée totale à plus de 22 ans.
- Pour les prélèvements sociaux, durée partielle de 5 à 30 ans et durée totale à plus de 30 ans.

Norma Capital ne fait pas de conseil fiscal. ¹Toutes les informations complètes relatives aux modalités de souscription, aux frais et au régime fiscal figurent dans la note d'information de la SCPI NCap Régions. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur. ²Prix de souscription à compter du 2 septembre 2025. ³Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds. ⁴Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.



NCap Régions
Société Civile de Placement Immobilier.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de Paris sous le n° **811 849 231**.

Visa SCPI n°18-04 en date du **29 mars 2018**
délivré par l'AMF.