



Anciennement Vendôme Régions

Bulletin trimestriel d'information

N°42 - 3^{ème} trimestre 2025

Valide du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Le trimestre écoulé s'inscrit dans un environnement économique contrasté, notamment avec le retour de la rigueur budgétaire dans le débat public français et les conséquences d'un contexte international mouvementé. L'absence de visibilité politique à l'échelle nationale renforce par ailleurs certaines craintes économiques.

Quels sont les effets sur le marché immobilier ?

La reprise des transactions que nous attendions pour le deuxième semestre de cette année n'est pas au rendez-vous. Globalement, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise marque un coup d'arrêt. Au troisième trimestre 2025, le volume des transactions a été divisé par trois par rapport à 2024.

Face à cette situation, nous poursuivons notre politique active pour déclencher des achats confidentiels pour votre SCPI. Cela consiste à créer les conditions d'achat autour d'actifs que nous souhaitons prioritairement intégrer à votre patrimoine.

Cependant, ces démarches sont plus longues que dans le marché classique et cette temporalité particulière impacte de facto l'atterrissage de la performance du dividende. Toutefois, elles viennent soutenir la valorisation globale de votre portefeuille, viennent aussi renforcer la recherche de la qualité du rendement et sa croissance potentielle future.

Et NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) dans tout cela ?

Après 10 ans d'existence célébrée en mai dernier, votre SCPI montre ce trimestre sa solidité et son ancrage dans le paysage de l'épargne immobilière française.

En effet, le prix de part de NCap Régions a augmenté de 12 € ce trimestre, passant de 670 € à 682 €, ce qui correspond à une hausse de +10 % en 10 ans (depuis la création en 2015). Même après cette hausse, le prix de part reste décoté de 2,78 %* par rapport à la valeur de reconstitution :

Sources : Norma Capital au 30/09/2025, 02/09/2025 pour le prix de part. Etude CBRE 3^{ème} trimestre 2025.

L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. *Rapport mesurant l'écart entre le prix de souscription de la part et sa valeur de reconstitution soit (682/701.49)-1*100.

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

un investissement potentiellement toujours attractif pour les nouveaux entrants, et une marge de sécurité potentielle bienvenue dans un contexte incertain. Une progression synonyme de résilience dans la stratégie d'investissement et de gestion de votre société de gestion.

Votre SCPI a également franchi récemment le cap des 1 milliard d'euros d'encours sous gestion : c'est un grand signe de confiance et de stabilité pour votre épargne.

Enfin, le TRI 10 ans s'établit à 6 %, ce qui est remarquable après avoir traversé un nombre important de crises (covid, inflation, crise économique).

À l'heure de la promotion régulière de nouvelles offres de SCPI non éprouvées, les résultats de votre SCPI confirment une nouvelle fois la pertinence de la stratégie de NCap Régions et son orientation historique vers l'ultra-diversification.

Logique de diversification sur les territoires nationaux que nous allons poursuivre.

Ce trimestre, nous avons montré qu'il était possible de continuer d'investir dans les bureaux après plusieurs années de doutes liés au télétravail (Engagement en VEFA à Nantes), dans les commerces les mieux localisés (Lidl à Asnières-sur-Seine) et dans la logistique, que nous devons néanmoins aborder avec sélectivité dans un contexte d'incertitudes liées aux échanges internationaux (actif dans la zone industrielle des Onze Arpents à Blois ce trimestre). Mais surtout, nous avons ajouté ce trimestre une catégorie à notre diversification historique : le premier achat hôtelier de votre fonds. Un hôtel de 127 chambres classé 4 étoiles situé au pied de la gare de Nantes.

Avec NCap Régions, nous restons fidèles à notre approche : vigilance sur les risques, diversification et recherche d'opportunités, afin de viser à bâtir des portefeuilles robustes et créateurs de valeur pour nos associés.

Faiz Hebbadj

Fiche d'identité



CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 22 mai 2015.

N° VISA AMF : 18-04 (29 mars 2018).

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

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :
1 700 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield.

COMMISSAIRE AUX COMPTES :
PricewaterhouseCoopers Audit.

Récompenses bien méritées



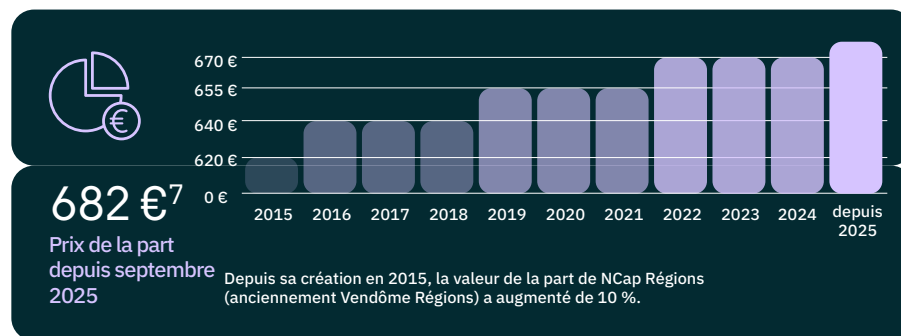
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



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

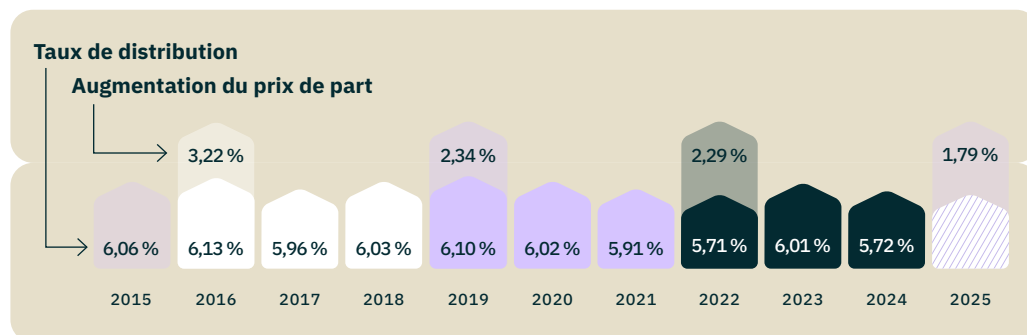
Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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



9,50 € Dividende du trimestre versé le 21/10/2025

	T1 (25/04/2025)	T2 (22/07/2025)	T3 (21/10/2025)	
2025	8,50 €	9,00 €	9,50 €	
	T1 (22/04/2024)	T2 (23/07/2024)	T3 (22/10/2024)	T4 (22/01/2025)
2024	8,50 €	9,00 €	9,00 €	11,82 €



Année d'achat	Valeur d'achat d'une part	Taux de distribution 2024	Dividendes 2024
2015	620 €	6,10 %	38,32 €
2016-2018	640 €	5,99 %	38,32 €
2019-2021	655 €	5,85 %	38,32 €
2022-2025	670 €	5,72 %	38,32 €

Le dividende reste le même, mais le rendement est différent en fonction de la valeur de la part au moment de l'achat.

Source : Norma Capital au 30/09/2025.

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

¹PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ²TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée, aux revenus générés et à sa valeur. ³Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. ⁴Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ⁵Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. ⁶Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ⁷Minimum de 5 parts pour une première souscription. Depuis le 2 septembre 2025.

Évolution du capital

	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Nombre d'associés				
	22 191	22 941	23 792	24 581
Capital nominal				
	725 992 000 €	745 003 000 €	765 309 537 €	782 739 023 €
Capitalisation (en prix de souscription)				
	964 629 541 €	990 628 355 €	1 025 514 779 €	1 042 513 428 €
Total des capitaux souscrits sur la période				
	29 764 750 €	30 682 650 €	27 143 759 €	28 454 159 €
Nombre de parts				
	1 451 984 parts	1 490 006 parts	1 530 619 parts	1 565 478 parts
Cessions / Transferts				
	6 036 parts	7 773 parts	9 229 parts	8 179 parts
Souscriptions compensant des retraits				
	6 036 parts	7 773 parts	9 229 parts	8 179 parts
Souscriptions augmentant le capital				
	38 389 parts	38 022 parts	40 513 parts	34 859 parts
Ratio de dettes et autres engagements¹				
	19,01 % <small>dont 16,50% de financement (hors VEFA)</small>	14,69 % <small>dont 12,15% de financement (hors VEFA)</small>	13,98 % <small>dont 11,53% de financement (hors VEFA)</small>	17,13 % <small>dont 13,96% de financement (hors VEFA)</small>
Parts en attente de retrait				
	0 part	0 part	0 part	0 part

¹Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. ²Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds. ³Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. ⁴Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ⁵Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. ⁶Rapport mesurant l'écart entre le prix de souscription de la part et sa valeur de reconstitution soit $(682/701.49)-1*100$.

Valeur de référence



1^{er} jour ouvré du 6^e mois²

Délai de jouissance

Prix de souscription	682,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	182,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	81,84 €
Valeur de réalisation ³ (par part) au 30/06/2025	576,52 €
Valeur de reconstitution ⁴ (par part) au 30/06/2025	701,49 €
Valeur de retrait ⁵ (par part) au 30/06/2025	603,00 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024	586,93 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	586,93 €



Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

Nouveauté ce trimestre

La SCPI NCap Régions voit son prix de part augmenter de 12 €, passant de 670 € à 682 €. Une progression significative dans un marché où les hausses sont rares.

Depuis sa création en 2015, le prix de part a progressé de 10 %. À fin juin 2025, la valeur de reconstitution a atteint 701,49 €, ce qui permet cette hausse tout en conservant une décote de 2,78 %⁶.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 2 nouveaux biens font leur entrée ainsi qu'un engagement en VEFA.



Commerce



Bureaux



Activités



Hôtels



Acquisition

Blois (41)



Date d'acquisition : 23/07/2025

Prix d'acquisition AEM : 8,6 M €

Surface : 12 330 m²

Locataire : Enerflux

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) poursuit son développement avec l'acquisition d'un actif industriel situé dans la zone des Onze Arpents à Blois, une localisation stratégique au sein de la région Centre-Val de Loire. Ce parc industriel accueille plusieurs entreprises de premier plan telles que Dior, GXO ou Husqvarna.

L'actif, en pleine propriété, développe une surface de plus de 12 000 m². Il dispose de 233 places de stationnement et de 22 accès dédiés aux livraisons, répondant aux exigences des activités logistiques et industrielles modernes.

Le site est loué à Enerflux, récemment intégré au groupe ACI. Cette entreprise industrielle spécialisée, qui a levé 80 millions d'euros pour soutenir sa croissance, a obtenu en juillet 2025 une certification aéronautique, illustrant son développement et sa diversification.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la SCPI NCap Régions visant à renforcer sa présence sur des actifs industriels performants et bien positionnés, en phase avec les dynamiques économiques locales.

Source : Norma Capital - Blois.



Acquisition

Asnières-sur-Seine (92)



Date d'acquisition : 04/09/2025

Prix d'acquisition AEM : 4,3 M €

Surface : 1 346 m²

Locataire : Lidl

Cet actif commercial, récemment intégré au portefeuille, est situé en première couronne parisienne, dans un quartier en cours de transformation urbaine. L'environnement bénéficie d'une bonne accessibilité (métro, lignes de bus, axes autoroutiers) et d'un cadre de vie en amélioration, marqué par le développement d'éco-quartiers et de nouveaux aménagements urbains.

Les locaux disposent d'une surface totale de 1 346 m² en rez-de-chaussée, dont environ 900 m² affectés à une activité commerciale. Ils disposent d'une façade commerciale de 18,92 mètres linéaires, implantée dans une zone à forte densité résidentielle, avec une population estimée à 18 970 habitants / km², ce qui renforce son potentiel de fréquentation.

L'actif est loué à l'enseigne Lidl, présente sur ce site depuis le début des années 2000. L'enseigne, reconnue dans le secteur de la grande distribution, constitue un locataire de qualité, assurant une stabilité locative sur le long terme.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'investissement de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), qui vise à constituer un portefeuille d'actifs commerciaux et tertiaires bien situés, offrant un potentiel de rendement durable au sein des territoires français.

Source : Norma Capital - Asnières-sur-Seine.



Acquisition - VEFA

Nantes (44)



Date d'acquisition : 30/09/2025

Prix d'acquisition AEM : 23,1 M €

Surface : 4 784 m²

Locataire : Voco (InterContinental Hotels Group)

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) réalise sa première acquisition dans le secteur hôtelier avec un projet situé à Nantes, dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2028. Cet hôtel 4 étoiles en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) est implanté dans un quartier en pleine transformation, à proximité immédiate de la gare de Nantes.

L'emplacement bénéficie d'une accessibilité optimale, avec une desserte multimodale importante incluant le TGV, les TER, les bus, les cars régionaux ainsi que des navettes vers l'aéroport. Nantes, ville reconnue pour son dynamisme économique, culturel et touristique, constitue un contexte favorable pour ce type de projet.

L'hôtel, d'une surface totale de 4 784 m², comprend 127 chambres ainsi qu'un restaurant. Il est exploité par le groupe hôtelier international Voco dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, assurant une stabilité locative à long terme.

Ce nouvel actif sera certifié BREEAM Very Good, témoignant d'un engagement fort en matière de développement durable et de performance environnementale.

Cette acquisition marque une étape importante dans la stratégie de diversification de la SCPI NCap Régions, qui vise à intégrer de nouvelles typologies d'actifs dans son portefeuille.

Source : Vera & Associés Architectes / Marc Barani Architectes.

On fait le tour du propriétaire ?

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

175 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹ signées)

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

429

Nombre de
locataires²

478 953 m²

Surface totale du
patrimoine



WALT³ 5 ans

TOF⁴

91,8 %

Locaux vacants :

- 7,7% En recherche de locataire
- 0,5% En négociations avancées



2 934 m² De surfaces
louées

Commerce

Cabriès	139 m ²
Cabriès	192 m ²
Lyon	307 m ²

Locaux d'activités

La Wantzenau	1 167 m ²
--------------	----------------------

Bureaux

Escalquens	369 m ²
Saint-Herblain	760 m ²

Activités locatives⁵ du trimestre



6

Nouveaux baux



97 %

Taux de recouvrement⁶

C'est quoi le bail ?

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

Une maison de tradition tournée vers la création !

Nous sommes fiers d'accueillir la Maison Drucker à Venette, fleuron artisanal au coeur du Bois de Plaisance. Fondée en 1885, cette maison iconique du mobilier français incarne depuis plus d'un siècle l'artisanat d'excellence et l'élégance à la française.

Ce nouveau siège, à la fois ateliers de production, showroom et espace d'innovation, symbolise la continuité entre tradition et modernité. Il reflète l'ambition d'un acteur historique du design français de conjuguer héritage, durabilité et créativité.

Source : Norma Capital au 30/09/2025.

¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. ²Locataires : nombre de baux en cours. ³WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. ⁴TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables. ⁵Du 01/07/2025 au 30/09/2025. ⁶Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours du trimestre écoulé et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage.



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

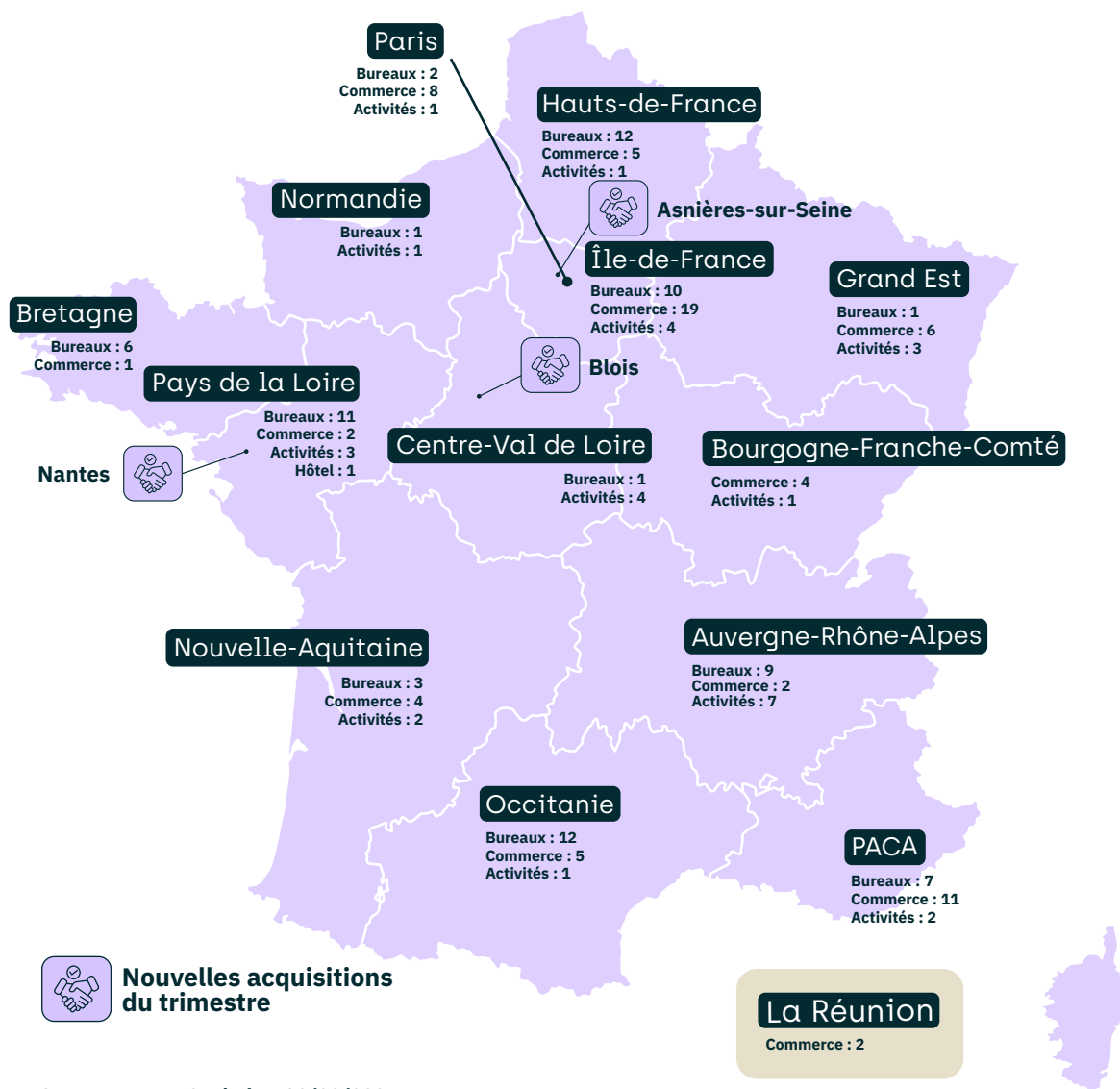
Focus sur terme technique ?

La VEFA est une Vente en l'Etat
Futur d'Achèvement.

L'acquéreur devient propriétaire de
l'ensemble immobilier au fur et à
mesure de sa construction.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 175 biens en France. Bien les biens !



Répartition typologique¹

54 %	Bureaux
32 %	Commerce
14 %	Activités
< 0,5 %	Hôtellerie

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

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	3 %	4 %
Centre-Val de Loire	2 %	6 %
Grand Est	4 %	6 %
Hauts-de-France	11 %	11 %
Île-de-France	24 %	16 %
Paris	2 %	2 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	16 %	12 %
Pays de la Loire	8 %	13 %

Source : Norma Capital au 30/09/2025.

¹Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



41/100

avec une évaluation ESG sur 100% des actifs sous gestion¹

Moyenne des notes ESG des actifs hors VEFA au 31 décembre 2024, établie au prorata de la valeur vénale des actifs. 100% des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement. Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.



Source : Norma Capital - Marseille.

Finance responsable



Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont de plus en plus prégnants dans les activités de gestion des SCPI. Tant pour répondre aux exigences de finance durable que pour se conformer aux réglementations sur l'immobilier, les acteurs se mobilisent et se regroupent pour partager leurs meilleures pratiques. À ce titre, l'ASPIM et l'OID vont publier prochainement l'édition 2025 de l'étude sur les **“Pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers grand public”**.

En parallèle, les sociétés de gestion restent en attente de la réforme annoncée du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en vigueur depuis 2021, qui vise à renforcer la transparence des fonds en matière de durabilité vis-à-vis des investisseurs.

Engagée depuis 2021 à travers le label ISR, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions), conforme à la classification Article 8 du règlement SFDR, renforce son positionnement en faveur d'investissements prenant en compte les caractéristiques environnementales et sociales. Pour en savoir plus, retrouvez les engagements responsables de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur le site internet de Norma Capital.

Vie sociale

À compter du 2 septembre 2025 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription de la part est fixé à 682 €. La modification a fait l'objet d'une publication au BALO le 10 septembre 2025.

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée le 18 novembre 2025.

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

Le mot de notre responsable ISR

Anticiper la durabilité réelle de vos actifs immobiliers

Énergie, carbone, déchets, eau, ressources naturelles... Ces thématiques constituent les piliers traditionnels du développement durable. Toutefois, il est essentiel de rappeler que la notion même de « développement durable » implique une forme de durabilité dans le temps — en particulier dans le secteur immobilier, où cela signifie concevoir et gérer des bâtiments capables de traverser les décennies, malgré les incertitudes à venir.

Face au changement climatique, aux risques physiques et aux crises futures, il ne s'agit pas de prédire l'avenir, mais bien d'anticiper ses impacts potentiels sur votre parc immobilier.

C'est dans cette optique que nous mobilisons les outils R4RE (Resilience for Real Estate), qui permettent d'analyser les risques potentiels pour chaque actif et d'identifier, dès aujourd'hui, les leviers d'adaptation et de résilience les plus pertinents.

Source : Norma Capital - Cesson Sévigné.

Conditions générales

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

Conditions de souscription

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

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

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

Cession de parts par un associé

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalité de retrait

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

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



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

SIÈGE SOCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTEUR COMMERCIAL

Thibault FEUILLET

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

