

Bulletin trimestriel d'information

N°45 - 2^{ème} trimestre 2026

Valide du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

 Norma
Capital
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Le contexte économique en France et en Europe est toujours tourmenté. Le retour de l'inflation a fait planer un doute quant à une hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Ce doute reste présent au regard de l'actualité au Moyen-Orient. Tout cela a pour conséquence de créer un climat des affaires relativement frileux et de reporter un certain nombre de projets d'investissement.

La fine granularité de votre SCPI agit comme un amortisseur de ces risques même si nous remarquons une augmentation des besoins d'accompagnement des preneurs. Notre rôle est aussi d'accompagner les transitions et d'apporter la souplesse nécessaire à la vie économique des entreprises.

En ce deuxième trimestre, NCap Régions affiche une collecte brute de 17,5 millions d'euros, ce qui démontre l'attractivité de son patrimoine et la qualité de sa gestion. Dans un univers SCPI orienté à plus de 80% vers l'Europe, NCap Régions s'affirme en restant ancrée sur le marché français de référence, tout en offrant une réelle diversification.

La distribution trimestrielle s'élève à 8,50 €/part en pleine jouissance.

Ce trimestre restera marqué par l'aboutissement d'un projet que nous suivions depuis plusieurs années : l'acquisition d'un emplacement à la Patte d'Oie d'Herblay, l'un des principaux pôles commerciaux de France. Les opportunités y sont rares, et il aura fallu du temps pour trouver le bon actif aux bonnes conditions.

Nous avons également poursuivi nos acquisitions sélectionnées pour leur qualité et leur capacité à rester attractives dans le temps. Le trimestre dernier a été marqué par un retour important du commerce au sein de votre portefeuille.

Ces opérations s'inscrivent dans une ligne que nous tenons depuis la création de la SCPI : investir l'épargne de nos associés dans les meilleurs territoires. Notre implantation aux abords de la gare de Nantes en est un exemple concret. Peu de SCPI font aujourd'hui ce choix aussi nettement ; nous continuons de le faire.

Nous vous réservons une annonce pour le prochain Bulletin

Source : Gare de Nantes - Norma Capital au 30/06/2026.

L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. 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. Les dividendes ne sont pas garantis. 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'investissement alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

Les dividendes sont désormais mensuels !

Depuis février 2026, les dividendes des SCPI Norma Capital sont distribués mensuellement et non plus trimestriellement. Une évolution pensée pour offrir plus de régularité et de lisibilité aux épargnants, sans impact sur le rendement annuel, et en cohérence avec les attentes exprimées en matière de revenus réguliers.

Trimestriel : un projet emblématique porté par votre épargne, sur lequel nous travaillons actuellement.

L'année 2026 est déjà bien engagée, et nous constatons ces derniers mois un regain d'intérêt marqué des investisseurs pour le marché français. Cette dynamique traduit à la fois un rééquilibrage en faveur du marché national face à la concurrence européenne, mais aussi des perspectives d'amélioration de la liquidité des actifs, susceptibles à terme de soutenir leur valorisation.

Pour rappel, le réinvestissement des dividendes et les versements programmés sont disponibles depuis votre espace associé. Nous vous invitons aussi à nous suivre sur les réseaux sociaux pour retrouver l'actualité de votre SCPI entre deux bulletins.

Merci de votre confiance et de votre fidélité,

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



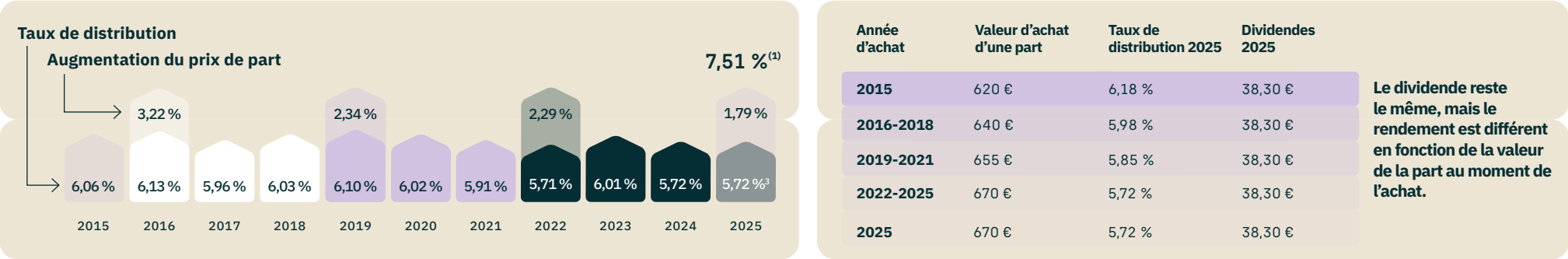
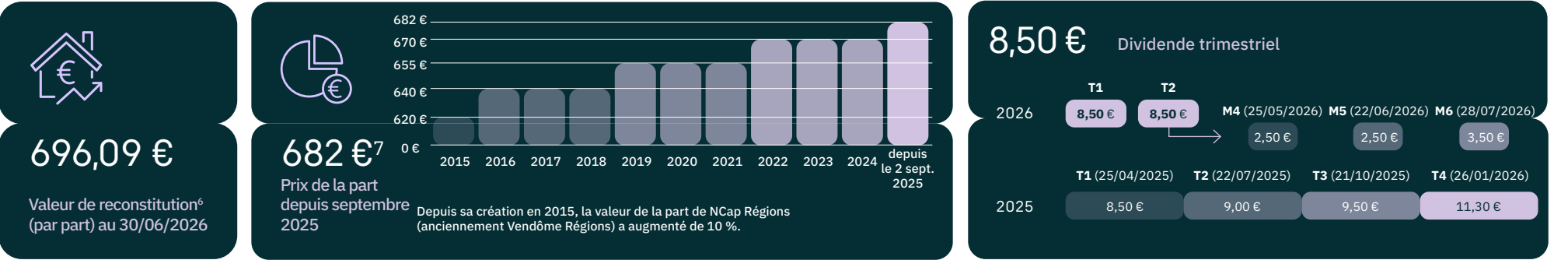
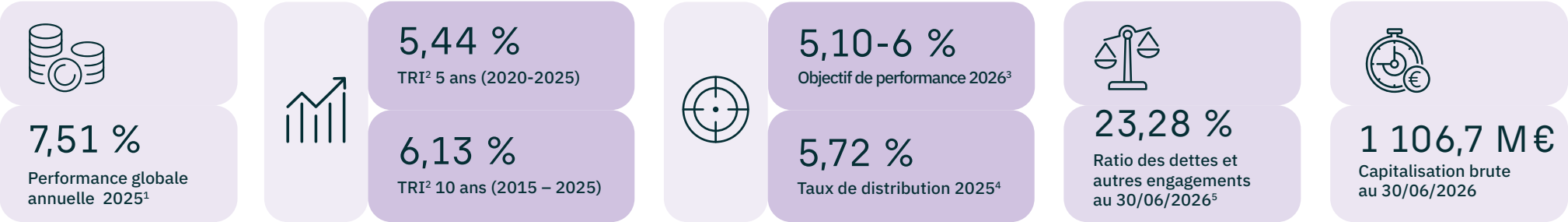
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

NCap Régions

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

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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



Source : Norma Capital au 30/06/2026.

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 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. 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. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. 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

30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026
Nombre d'associés			
24 581	25 169	25 661	26 178
Capital nominal			
782 739 023 €	794 738 587 €	804 329 184 €	811 385 324 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
1 042 513 428 €	1 055 946 825 €	1 069 666 274 €	1 080 154 534 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
28 454 159 €	20 565 798 €	31 923 056 €	19 553 758 €
Nombre de parts			
1 565 478 parts	1 589 477 parts	1 608 658 parts	1 622 771 parts
Cessions / Transferts			
8 179 parts	6 156 parts	8 957 parts	12 029 parts
Souscriptions compensant des retraits			
8 179 parts	6 156 parts	8 957 parts	12 029 parts
Souscriptions augmentant le capital			
43 038 parts	30 155 parts	28 138 parts	26 141 parts
Ratio de dettes et autres engagements¹			
17,13 % dont 13,96 % de financement (hors VEFA)	20,36 % dont 16,29 % de financement (hors VEFA)	21,69 % dont 17,72 % de financement (hors VEFA)	23,28 % dont 18,77 % de financement (hors VEFA)
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. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. ²Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois 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. ⁶Les dividendes ne sont pas garantis.

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 30/06/2026	567,52 €
Valeur de reconstitution ⁴ (par part) au 30/06/2026	696,09 €
Valeur de retrait ⁵ (par part)	613,80 €
Valeur IFI résident au 31/12/2025	575,24 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2025	575,24 €



Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

Nouveauté 2026 !

Les dividendes⁶ de votre SCPI sont versés mensuellement.

La mensualisation des dividendes vous permet ainsi de mieux planifier vos investissements et d'aligner la perception des dividendes avec vos besoins financiers.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 3 nouveaux biens font leur entrée, ainsi que 2 promesses de vente et 1 livraison.



Commerce



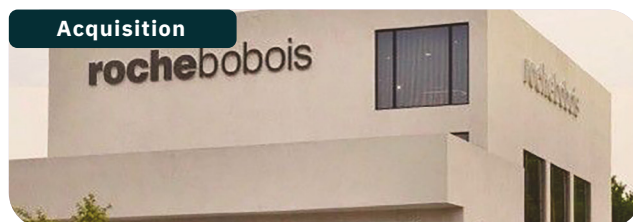
Bureaux



Activités



Hôtellerie



Acquisition

Montigny-Les-Cormeilles (95)



Date d'acquisition : 02/06/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 1,7 M €

Surface : 698 m²

Locataire : Roche Bobois

Source : Norma Capital - Montigny-Les-Cormeilles



Acquisition

Metz (57)



Date d'acquisition : 02/06/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 2,3 M €

Surface : 425 m²

Locataire : Quick

Source : Norma Capital - Metz



Acquisition

Orvault (44)



Date d'acquisition : 19/06/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 5,9 M €

Surface : 2 474 m²

Locataire : Centrakor

Source : Norma Capital - Orvault



Promesse

Plaisance-du-Touch (31)



Date de la promesse : 20/05/2026

Surface : 3 240 m²

Locataire : Tesla

Source : Norma Capital - Plaisance-du-Touch



Promesse

Cholet (49)



Date de la promesse : 18/06/2026

Surface : 424 m²

Locataire : Burger King

Source : Norma Capital - Cholet



Livraison

Grande-Synthe (59)



Date de livraison : 29/05/2026

Surface : 5 625 m²

Locataires : Divers dont Soprovise

Source : Norma Capital - Grande-Synthe

¹Acte en main.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

On fait le tour du propriétaire ?

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

183 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹ signées)

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

427

Nombre de
locataires²

518 357 m²

Surface totale du
patrimoine



WALT³ 5 ans

TOF⁴

90,7 %

Locaux vacants :

- 6,5% En recherche de locataire
- 2,8% En négociations avancées



2 420 m² De surfaces
louées

Commerces

Toulouse	236 m ²
Sainte-Geneviève-des-Bois	496 m ²
Escalquens	715 m ²

Bureaux

Marcq-en-Barœul	190 m ²
Pessac	440 m ²

Activités

Grande-Synthe	115 m ²
Grande-Synthe	228 m ²

Activités locatives⁵ du trimestre



7
Nouveaux baux



96 %
Taux de recouvrement⁶

C'est quoi le bail ?

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

NCap Régions poursuit sa dynamique de commercialisation avec la signature d'un nouveau bail sur le site de Sainte-Geneviève-des-Bois au sein du parc de la Croix Blanche. L'enseigne 3JV Cuisine Design, franchisée du groupe allemand Nolte Küchen, référence reconnue de la cuisine équipée haut de gamme vient enrichir l'offre commerciale du site.

Cette nouvelle implantation illustre la capacité du fonds à attirer des enseignes qualitatives sur des emplacements très bien positionnés dans un contexte de marché du commerce spécialisé qui reste sélectif. Elle conforte également l'attractivité de la zone dont la diversification locative demeure un axe stratégique pour NCap Régions.

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

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. Le TOF est exposé à un risque de baisse lié à la défaillance d'un ou plusieurs locataires ou à des périodes de vacance locative, notamment lors du renouvellement des baux ou de la relocation des actifs. ⁵Du 01/04/2026 au 30/06/2026. ⁶Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours de l'année écoulée et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage.



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

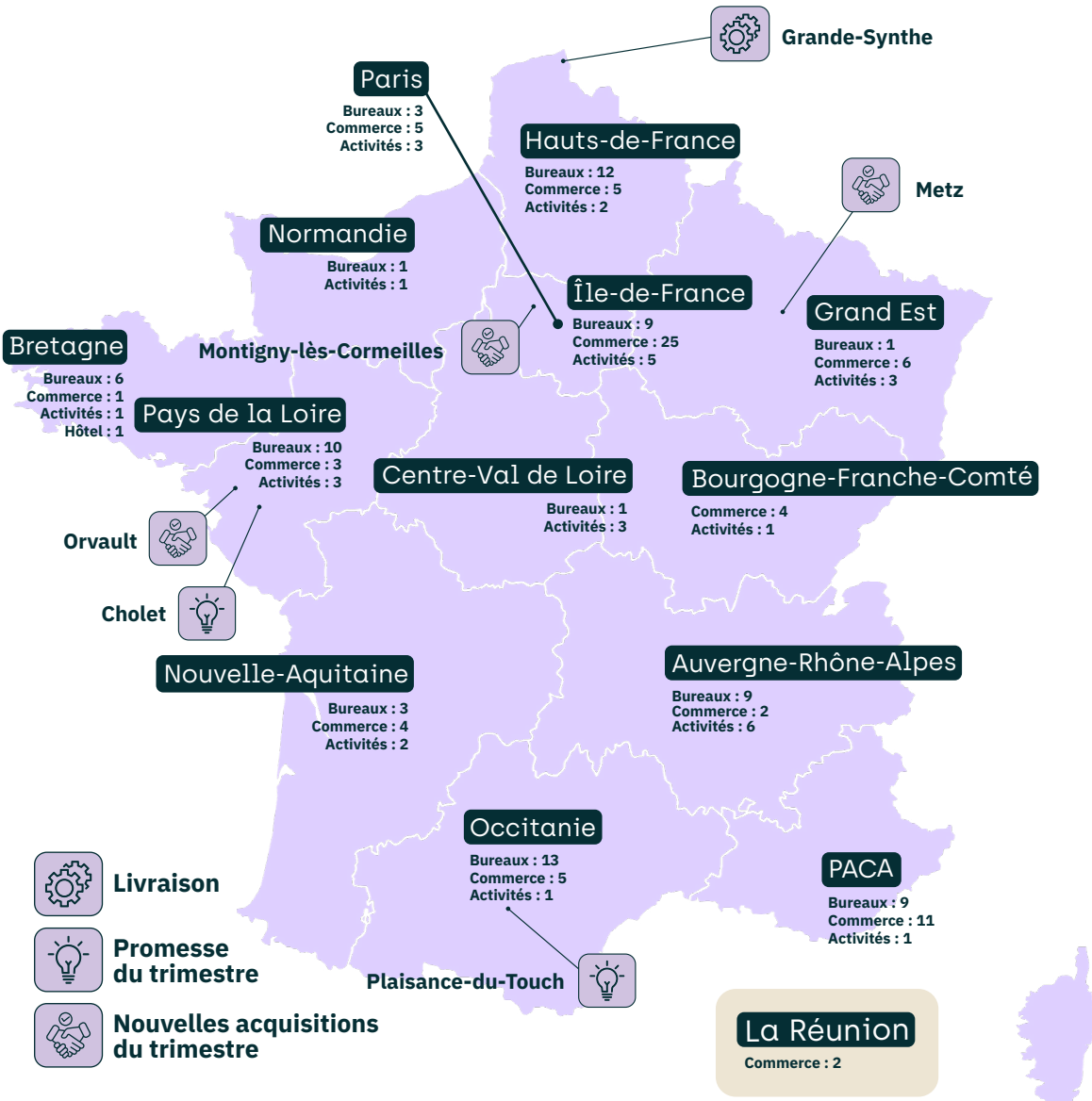
Focus sur terme technique ?

Valeur de reconstitution :

Il s'agit de la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les droits et frais nécessaires pour acquérir à nouveau l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI à la date de calcul.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 183 biens en France. Bien les biens !



Répartition typologique¹

56 %	Bureaux
30 %	Commerce
14 %	Activités
<0,5 %	Hôtellerie

La part de l'hôtellerie représente à date moins de 0,5% (actif en VEFA).

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	10 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	3 %
Bretagne	4 %	5 %
Centre-Val de Loire	2 %	5 %
Grand Est	3 %	4 %
Hauts-de-France	11 %	10 %
Île-de-France	23 %	17 %
Paris	3 %	4 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	2 %	4 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	19 %	13 %
Pays de la Loire	7 %	11 %

Source : Norma Capital au 30/06/2026.
¹Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



54/100¹

+ 13 points

de progression par rapport à 2024.

Cette note correspond au deuxième cycle du Label ISR.

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 2025.



Source : Norma Capital - Marseille.

Finance responsable

Après six ans d'existence pour les fonds immobiliers, le référentiel du Label ISR Immobilier est en cours de révision pour renouveler ses ambitions et sa méthodologie avec les enjeux d'aujourd'hui. Souhaitant élaborer cette seconde version en co-construction avec les acteurs du marché, le Comité du Label ISR a lancé une consultation publique. Norma Capital est active dans cette consultation en faisant ses retours au travers de l'ASPIM notamment.



Les objectifs principaux de cette révision sont de faire évoluer les exigences vers plus de performance, de clarté et pour plus de cohérence avec les fonds labellisés ISR hors immobilier.

En particulier, l'introduction de la double matérialité, les trajectoires de décarbonation, ou encore la gestion des risques de controverse, font partie des nouveaux sujets adaptés aux fonds immobiliers dans la révision du référentiel.

L'entrée en vigueur est attendue pour fin 2026, avec une année de transition pour les fonds déjà labellisés. Norma Capital introduit petit à petit le renouvellement de ses méthodes internes pour une transition fluide.

Vie sociale

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 20 avril 2026 et l'assemblée générale extraordinaire le 27 avril 2026.

La prochaine réunion du Conseil de surveillance se tiendra en novembre 2026.

¹Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénale au 31/12/2025. Les résultats sont issus des données collectées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation lié 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 mot de notre responsable ISR

Ce trimestre, les équipes de Norma Capital qui gèrent le patrimoine immobilier se sont formées aux enjeux de l'adaptation au changement climatique.

Thématique de plus en plus importante en acquisition et pendant toute la durée de détention des actifs, l'adaptation est devenue un levier nécessaire tant pour l'écologie que pour l'économie.

Chaque territoire d'implantation de NCap Régions a ses spécificités en matière de risques et d'aléas climatiques. Les réflexions en cours vont favoriser des îlots de fraîcheur à Marseille, et des solutions pour pallier les inondations à proximité des fleuves ou dans les zones de remontée de nappe.

Des plans d'action adaptés à chaque actif de NCap Régions seront élaborés pour allier les sujets d'adaptation, d'atténuation et de biodiversité.

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°-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

