La SCPI NCap Régions
FranceSCPI.com

NCap Régions

Bulletin trimestriel d'information

N°46 - 3ème trimestre 2026

Valide du 1er octobre au 31 décembre 2026



Norma Capital
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Source : Norma Capital - Rennes.

Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

L'année se poursuit dans la logique de diversification qui guide NCap Régions depuis l'origine. Le patrimoine de la SCPI atteint désormais 1 115,7 M€ de capitalisation brute. Alors que de plus en plus de SCPI investissent à l'étranger, NCap Régions garde sa singularité avec une politique d'investissement de proximité, qui profite au tissu économique local. Sur ce segment, la concurrence est moins forte, ce qui nous permet d'acquérir des actifs de qualité dans de bonnes conditions. La SCPI poursuit ainsi sa vocation de diversification patrimoniale en France.

Cette dynamique s'est concrétisée ce trimestre par 7 nouvelles acquisitions. Ces actifs, répartis entre commerces et bureaux, sur toute la France, ont été sélectionnés pour la qualité de leur emplacement et de leurs locataires. Ils renforcent la diversification du patrimoine, à la fois par les typologies d'actifs et par les territoires. Ces investissements sont rendus possibles par la collecte et par un recours maîtrisé à l'endettement. Ce choix de gestion permet à la SCPI de saisir les opportunités offertes par un marché où les prix d'acquisition sont redevenus attractifs, tout en conservant une capacité d'investissement adaptée à ses ambitions de développement.

Dans cette même logique, nous avons constitué une poche d'investissement en restauration rapide, un secteur qui fait preuve d'une bonne résistance en France. Elle vient compléter les bureaux, commerces, locaux d'activités et l'hôtellerie déjà présents dans le portefeuille, et élargit davantage le profil de locataires de la SCPI.

Les actions menées sur le patrimoine se traduisent ce trimestre par une amélioration du taux d'occupation financier. L'équipe gestion et asset management de Norma Capital poursuit ses efforts, en particulier en matière de commercialisation des surfaces vacantes, afin de consolider cette tendance et de pérenniser cette dynamique.

La distribution du trimestre s'établit à 9,50 € par part. Depuis février 2026, elle est versée chaque mois et non plus chaque trimestre. Cette évolution répond à une attente exprimée par les associés : disposer d'une distribution plus régulière et plus lisible.

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.

Ce trimestre est aussi marqué par un projet qui nous tient à cœur : la pose de la première pierre à Rennes, en septembre 2026, aux côtés de Cailabs, entreprise bretonne qui fait rayonner la technologie française à l'international. Cette étape marque le lancement concret du chantier. Norma Capital est heureuse d'associer les associés de la SCPI au développement d'outils industriels de pointe qui mettent en avant le savoir-faire français. Nous comptons poursuivre ce type d'initiatives, qui donnent un sens concret à l'épargne investie.

Sur le plan environnemental, une installation photovoltaïque est en cours de déploiement sur l'immeuble Condate, à Rennes. Le recours à l'autoconsommation est envisagé afin de produire de l'électricité destinée à couvrir, en tout ou partie, les besoins énergétiques du bâtiment. À l'échelle annuelle, la production estimée de l'installation correspondrait à la consommation d'environ 70 foyers et permettrait d'éviter l'émission de 14,5 tonnes de CO_2 par an, sous réserve de la mise en œuvre de ce dispositif. Les panneaux photovoltaïques sont de fabrication française, produits en Alsace.

Pour voir vivre votre patrimoine entre deux bulletins, retrouvez-nous sur nos réseaux sociaux, où nous partageons régulièrement les actualités de vos actifs et la SCPI.

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

Source : Norma Capital au 30/09/2026.
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.

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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

7,51 %
Performance globale annuelle 2025[1]

5,44 %
TRI[2] 5 ans (2020-2025)

6,13 %
TRI[2] 10 ans (2015 – 2025)

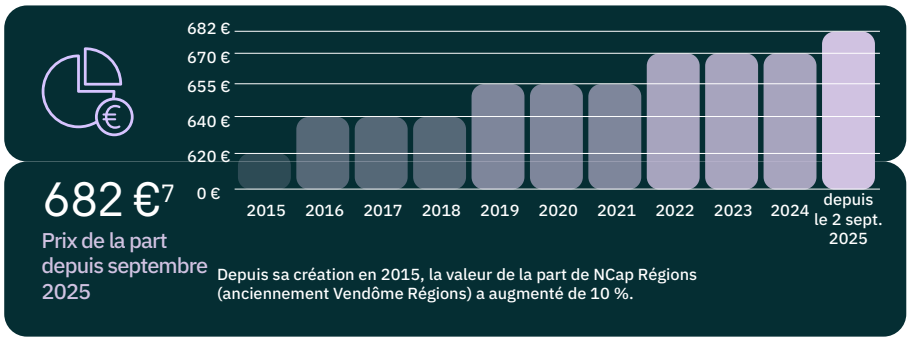
5,10-6 %
Objectif de performance 2026[3]

5,72 %
Taux de distribution 2025[4]

27,17 %
Ratio des dettes et autres engagements au 30/09/2026[5]

1 115,7 M €
Capitalisation brute au 30/09/2026

696,09 €
Valeur de reconstitution[6] (par part) au 30/06/2026



682 €[7]
Prix de la part depuis septembre 2025

Depuis sa création en 2015, la valeur de la part de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a augmenté de 10 %.

9,50 € Dividende trimestriel

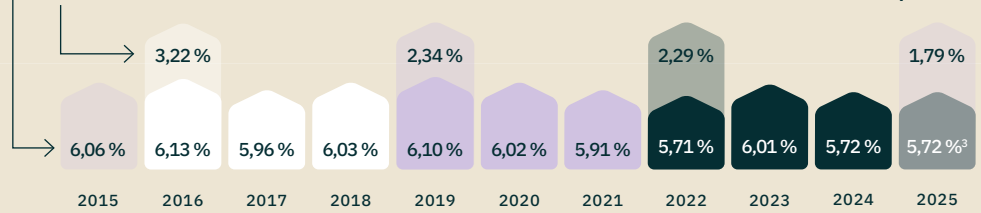
	T1	T2	T3	M7 (25/08/2026)	M8 (23/09/2026)	M9 (26/10/2026)
2026	8,50 €	8,50 €	9,50 €	2,50 €	2,50 €	4,50 €

	T1 (25/04/2025)	T2 (22/07/2025)	T3 (21/10/2025)	T4 (26/01/2026)
2025	8,50 €	9,00 €	9,50 €	11,30 €

Taux de distribution

Augmentation du prix de part

7,51 %(1)



Année d'achat	Valeur d'achat d'une part	Taux de distribution 2025	Dividendes 2025
2015	620 €	6,18 %	38,30 €
2016-2018	640 €	5,98 %	38,30 €
2019-2021	655 €	5,85 %	38,30 €
2022-2025	670 €	5,72 %	38,30 €
2025	670 €	5,72 %	38,30 €

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 30/09/2026.
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.
[1]PGA : 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. [2]TRI : 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. [3]Perspective 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. [4]Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. [5]Le 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. [6]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [7]Minimum de 5 parts pour une première souscription. Depuis le 2 septembre 2025.

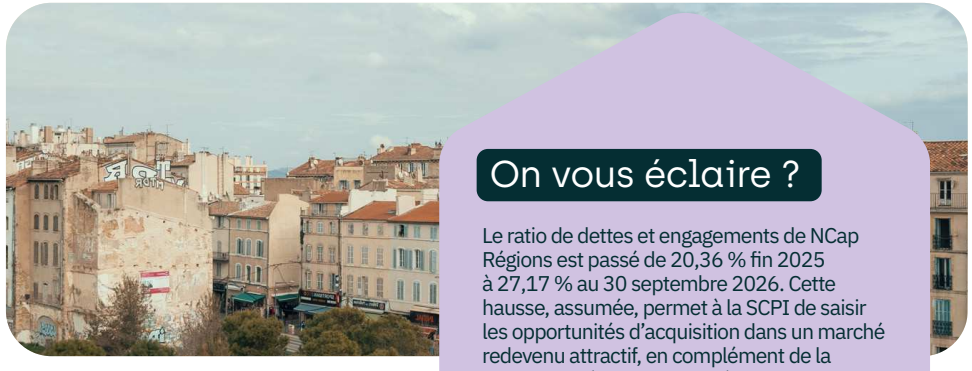
Évolution du capital

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre d'associés			
25 169	25 661	26 262	26 651
Capital nominal			
794 738 587 €	804 329 184 €	811 385 324 €	817 932 978 €
Capitalisation			
1 084 023 432 €	1 097 105 009 €	1 106 729 583 €	1 115 660 581 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
20 565 798 €	19 190 252 €	17 828 009 €	14 742 253 €
Nombre de parts			
1 589 477 parts	1 608 658 parts	1 622 771 parts	1 635 866 parts
Cessions / Transferts			
6 156 parts	8 957 parts	12 029 parts	8 521 parts
Souscriptions compensant des retraits			
6 156 parts	8 957 parts	12 029 parts	8 521 parts
Souscriptions augmentant le capital			
30 155 parts	28 138 parts	26 141 parts	21 616 parts
Ratio de dettes et autres engagements[1]			
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)	27,17 % dont 23,94 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

Valeur de référence

1er jour ouvré du 6e mois[2]
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 Valeur IFI non-résident au 31/12/2025	575,24 € 575,24 €



Source : Norma Capital - Vue de Marseille.

On vous éclaire ?

Le ratio de dettes et engagements de NCap Régions est passé de 20,36 % fin 2025 à 27,17 % au 30 septembre 2026. Cette hausse, assumée, permet à la SCPI de saisir les opportunités d'acquisition dans un marché redevenu attractif, en complément de la collecte, après avoir traversé la crise des valeurs avec l'un des niveaux d'endettement les plus faibles du marché.

La dette reste maîtrisée et diversifiée : répartie entre une douzaine de banques, elle est à environ 75 % à taux fixe, avec une part variable intégralement couverte et une maturité résiduelle moyenne de 4,4 ans. La confiance des prêteurs se confirme en 2026, avec plus de 150 M€ de financements et refinancements signés depuis janvier.

[1]Le 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. [2]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds. [3]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [4]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [5]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. [6]Les dividendes ne sont pas garantis.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 7 nouveaux biens font leur entrée, ainsi que 1 remembrement, 1 livraison et 3 cessions.

Commerce | Bureaux | Activités | Hôtellerie

Acquisition



Cholet (49)

Date d'acquisition : 22/07/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 2,4 M €
Surface : 424 m²
Locataire : Burger king

Source : Norma Capital - Cholet.

Acquisition



Etampes (91)

Date d'acquisition : 29/07/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 1,4 M €
Surface : 321 m²
Locataire : Quick

Source : Norma Capital - Etampes.

Remembrement



Toulouse[2] (31)

Date d'acquisition : 09/07/2026
Surface : 758 m²
Prix d'acquisition AEM[1] : 1,3 M €
Locataire : Asten Santé

Source : Norma Capital - Toulouse.

Initialement propriétaire en indivision de 81 % de l'actif, la SCPI NCap Régions a acquis la quote-part de 19 % détenue par la SCPI NCap Éducation Santé, également gérée par Norma Capital. Elle détient désormais l'actif en pleine propriété.

Acquisition



Perpignan (66)

Date d'acquisition : 29/07/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 4,6 M €
Surface : 495 m²
Locataire : Quick

Source : Norma Capital - Perpignan.

Acquisition



Plaisance-du-Touch (31)

Date d'acquisition : 11/09/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 3,9 M €
Surface : 3 240 m²
Locataire : Tesla

Source : Norma Capital - Plaisance-du-Touch.

Cession



Forbach (57)

Date de cession : 30/07/2026
Prix de vente net vendeur : 1 M €
Surface : 1 200 m²

Source : Norma Capital - Forbach.

Acquisition



Nîmes (30)

Date d'acquisition : 29/07/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 3,9 M €
Surface : 563 m²
Locataire : Quick

Source : Norma Capital - Nîmes.

Acquisition



Issy-les-Moulineaux (92)

Date d'acquisition : 22/09/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 63,9 M €
Surface : 10 902 m²
Locataire : Transdev

Source : Norma Capital - Issy-les-moulineaux.

Cession



Villeneuve-d'Ascq (59)

Date de cession : 28/08/2026
Prix de vente net vendeur : 950 k €
Surface : 776 m²

Source : Norma Capital - Villeneuve-d'Ascq.

Acquisition



Pau (64)

Date d'acquisition : 29/07/2026
Prix d'acquisition AEM[1] : 3,7 M €
Surface : 532 m²
Locataire : Quick

Source : Norma Capital - Pau.

Livraison



Cesson-Sévigné (35)

Date de livraison : 08/09/2026
Surface : 8 972 m²
Locataire : Garantie locative

Source : Norma Capital - Cesson-Sévigné.

Cession



Saint-Herblain (44)

Date de cession : 31/08/2026
Prix de vente net vendeur : 1,7 M €
Surface : 724 m²

Source : Norma Capital - Saint-Herblain.

[1]Acte en main. [2]Actif anciennement détenu en indivision, désormais détenu à 100 % par la SCPI NCap Régions.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

On fait le tour du propriétaire ?

Votre patrimoine maintient le cap, porté par un TOF en progression.

187 Nombre d'immeubles (dont VEFA[1] signées)

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

435

Nombre de locataires[2]

532 972 m²

Surface totale du patrimoine

WALT[3] **5,3 ans**

TOF[4] **91,1 %**

Locaux vacants :
- 8,5% En recherche de locataire
- 0,4 % En négociations avancées

2 130 m² De surfaces louées

Bureaux	
Dardilly	73 m²
Toulouse	132 m²
Saint-Herblain	205 m²
Dijon	210 m²
Massy Galvani	229 m²
Massy Galvani	367 m²
Rennes	482 m²
Activités	
Grande-Synthe	114 m²
Grande-Synthe	318 m²

Activités locatives[5] du trimestre

9
Nouveaux baux

96 %
Taux de recouvrement[6]

C'est quoi le bail ?

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

Ce trimestre, 9 nouveaux baux, 2 130 m² loués : les équipes Asset Management et Gestion de Norma Capital ont fait entrer 9 nouveaux locataires sur le patrimoine de NCap Régions. Ces arrivées sont réparties sur sept villes, en bureaux comme en locaux d'activités : Rennes, Massy, Saint-Herblain, Toulouse, Dijon, Dardilly et Grande-Synthe.

La principale est celle de l'Établissement Français du Sang au parc tertiaire Rennes E Park. L'EFS y occupe 482 m² de bureaux, avec un bail de 10 ans dont 6 ans fermes ayant pris effet le 1er septembre 2026. Établissement public placé sous la tutelle du ministère de la Santé, il assure la collecte et la distribution des produits sanguins sur tout le territoire.

À Massy Galvani, deux nouveaux locataires occupent près de 600 m². À Grande-Synthe, deux entreprises s'installent dans les locaux d'activités. Ces signatures contribuent à la progression du taux d'occupation financier, qui atteint 91,1 % au 30 septembre 2026.



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

Focus sur terme technique ?

PGA :

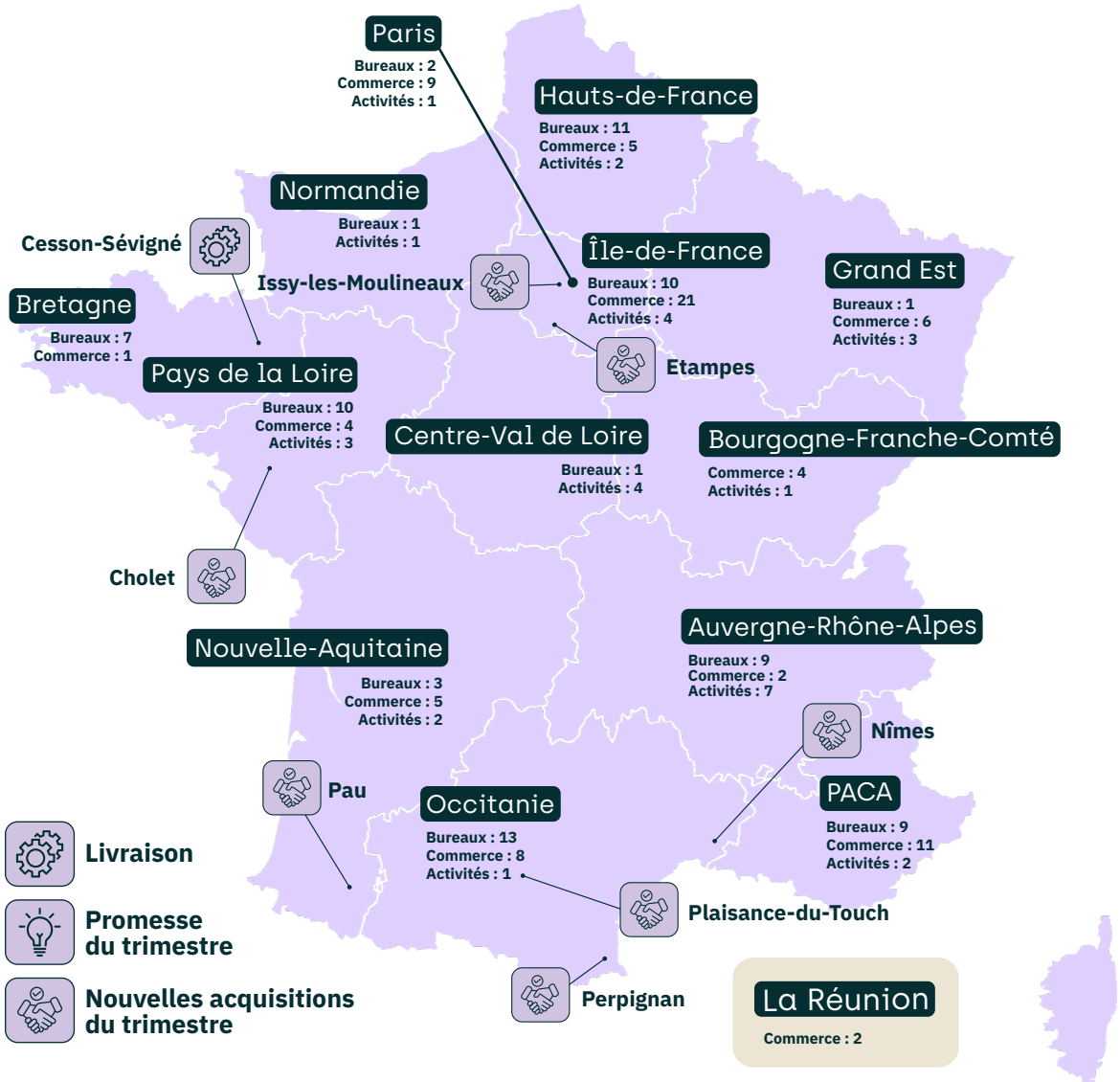
La Performance Globale Annuelle est un indicateur mesurant le rendement total d'un investissement. Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Source : Norma Capital au 30/09/2026.

[1]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. [2]Locataires : nombre de baux en cours. [3]WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. [4]TOF : 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. [5]Du 01/07/2026 au 30/09/2026. [6]Le 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.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 187 biens en France. Bien les biens !



Source : Norma Capital au 30/09/2026.
[1]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition typologique[1]

58 %	**Bureaux**
29 %	**Commerce**
13 %	**Activités**
<0,5 %	**Hôtellerie**

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

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	10 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	5 %	6 %
Centre-Val de Loire	2 %	5 %
Grand Est	3 %	5 %
Hauts-de-France	10 %	10 %
Île-de-France	24 %	18 %
Paris	2 %	1 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	11 %	12 %
PACA	18 %	14 %
Pays de la Loire	7 %	11 %

Valeur & valeurs

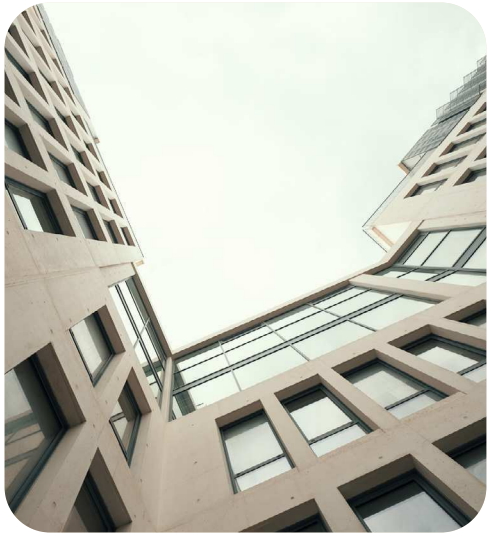
Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

54/100[1]

+ 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

Les épisodes de chaleur extrême de cet été rappellent l'importance d'intégrer les enjeux d'adaptation dans les stratégies d'investissement immobilier en France et en Europe. Pour la finance responsable, notre enjeu est d'identifier les bâtiments les plus à risque et d'anticiper le coût de l'inaction (dépréciation des actifs, hausse des charges, travaux curatifs plutôt que préventionnistes, et risques locatifs) en déployant dès maintenant des plans d'action adaptés à la vulnérabilité de chaque actif.

Diagnostic des risques physiques, priorisation des travaux et programmation des investissements permettent de transformer ce risque en levier de création de valeur à long terme. Investir dans l'adaptation, c'est préserver la valeur du patrimoine immobilier, renforcer sa résilience, tout en améliorant le confort des occupants.

Vie sociale

La dernière réunion du Conseil de surveillance s'est tenue le 3 novembre 2026.

[1]Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales 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.



Source : Norma Capital - Cesson-Sévigné.

Le mot de notre responsable ISR

Cette année, nous avons réalisé le bilan carbone complet de la société de gestion et des fonds gérés dans le cadre du dispositif Diag Décarbon'action de BPI France, accompagnés par le cabinet spécialisé en immobilier durable Greenaffair.

Les résultats de cet exercice ont permis aux équipes de Norma Capital de comprendre les gisements d'émissions de gaz à effet de serre liées à notre activité d'une part et aux SCPI d'autre part. Suite au bilan, nous lançons en interne des chantiers pour améliorer l'empreinte carbone de trois composantes : déplacements, achats et déchets.

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

De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d’impôt sur la plus-value à l’expiration d’une durée de vingt-deux ans, et d’un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu’aux prélèvements sociaux.
Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros.
Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value.

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

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

Modalité de retrait

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

NCap Régions

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

NCap Régions