NCap Régions

Anciennement Vendôme Régions

RAPPORT ANNUEL 2025

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable



Norma Capital

Bien placé pour investir

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 »)

NCap Régions

Anciennement Vendôme Régions

L'information contenue dans ce rapport est destinée uniquement aux associés de la Société. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : Norma Capital - Castel - Marseille.

SOMMAIRE

Lettre aux associés 3

01. Présentation 4

Évolution du marché immobilier et de son environnement 5

Objectif de gestion 8

Organes de gestion et de contrôle 9

Chiffres clés au 31 décembre 2025 10

02. Rapport de Finance Responsable 13

Actualités Finance Responsable 14

Point réglementaire Immobilier durable 14

Engagements ISR 14

Résultats clés 15

03. Rapport de gestion 16

Informations générales 17

Chiffres significatifs 22

Évolution du capital et marchés des parts 23

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025 24

Financement des investissements 26

Composition du patrimoine immobilier 26

Gestion du patrimoine 26

Situation locative immeuble par immeuble 27

Résultats financiers 30

Valeurs de la SCPI 31

Informations complémentaires 32

Profil de risques 33

04. Rapport du Conseil de Surveillance 34

05. Comptes annuels au 31 décembre 2025 38

Tableau de variation des capitaux propres (en euros) 40

État des engagements (en euros) 41

Compte de résultat de l'exercice (en euros) 42

Annexes financières 44

06. Rapports du Commissaire aux Comptes 52

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 53

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 55

07. Ordre du jour et projet de résolutions 56

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte 57

Projet de résolutions 57

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et / ou sociales 62

Lettre aux associés

L'heure du bilan est venue pour NCap Régions. Une année très spéciale, celle des 10 ans.
Avant toute chose, prenons le temps d'évoquer le contexte politique et économique actuel. L'année 2025 a été éprouvante pour les entreprises et l'économie au sens large. La France traverse, comme de nombreux autres pays, une période troublée politiquement. L'absence de visibilité et l'instabilité ambiante créent des conditions difficiles et défavorables aux projections de long terme. Le monde de l'épargne est de ce fait concerné, et tout particulièrement l'épargne immobilière.

Qu'en est-il pour NCap Régions ?
Votre SCPI contredit la tendance macro exposée précédemment et ferait presque figure d'exception. Elle a dépassé cette année le milliard d'euros de capitalisation, sa performance TRI à 10 ans est de 6,13 %[1] permettant de valoriser l'expertise passée et d'envisager l'avenir de manière sereine. **Le prix de part a augmenté cette année de 1,79% par rapport à 2024,** soit une hausse de 10 % en 10 ans : cela matérialise la croissance de la valeur de votre portefeuille immobilier. Cela illustre la stratégie d'acquisitions de NCap Régions basée sur la recherche active d'opportunités à saisir, qu'importe la mode du moment, mais toujours avec discipline, prudence, pragmatisme et modération. Ces éléments essentiels nous distinguent des concurrents en quête de performances sur le court terme.

Rappelez-vous, pour ceux qui étaient là aux débuts : des acquisitions diversifiées, de petites surfaces, sur tout le territoire. Rappelez-vous aussi quand on augurait la fin du bureau lors des confinements et que nous acquérions à contre-courant des surfaces de bureaux aux meilleures conditions. Tout comme nous l'avions fait post COVID avec les commerces, et ces mêmes achats de commerces qui ont fortement soutenu la valorisation de votre patrimoine ces deux dernières années. C'est cette stratégie de consolidation que nous avons poursuivie, pas à pas, pierre par pierre, et qui nous conduit aujourd'hui à une situation de performance globale annuelle de 7,51 %[2] .
La performance se construit dans la durée et vous le savez, nous regardons plus le temps long que les gains immédiats. Nous construisons votre patrimoine avec la rigueur que nous vous devons.

Cela va se traduire en 2026 par une campagne d'investissements en faveur des bureaux, mais aussi des hôtels, des commerces et des activités.

Nous sommes convaincus que c'est le meilleur moment pour acheter les plus belles adresses des plus grandes villes de France, avec la perspective d'une reprise de valeur future à moyen terme car la France bénéficie d'une économie diversifiée et forte. Des bureaux, oui, mais pas n'importe lesquels : des actifs de grande qualité, aux meilleurs emplacements, au centre des villes motrices de l'économie française. Exactement ceux qui bénéficieront de la reprise. Nous croyons fermement à ce scénario à un moment où la pratique du télétravail se réduit. On est loin de la fin du travail en physique dans un monde dystopique qu'on nous annonçait. Au contraire, le COVID a permis de remettre les outils de travail des entreprises au centre de leur attractivité. À commencer par leurs bureaux. Ce marché est aujourd'hui ralenti, car les entreprises n'osent actuellement pas entreprendre des réaménagements de leurs locaux ou se prononcer sur un déménagement, précisément parce qu'elles n'ont pas de visibilité sur l'avenir dans un contexte troublé. Déménager, s'agrandir, cela représente de lourds investissements. Cela va changer prochainement, nous en sommes convaincus. Car tout le monde a besoin de mouvement, de changement, même les entreprises.

Aussi, et parce que NCap Régions tient à la diversification, nous poursuivons notre recherche de commerces, de logistique, et depuis cette année : des hôtels ! En effet nous avons acquis en septembre dernier un projet d'hôtel 4 étoiles au pied de la gare de Nantes (VEFA), dont la livraison est prévue en 2028. Avec comme maîtres-mots : toujours les meilleurs emplacements et dans les grandes villes dynamiques de France. Cette stratégie de premiumisation de nos acquisitions, sans perdre de vue la diversification qui est l'ADN de NCap Régions, rend véritablement compte de l'aboutissement de notre stratégie d'investissements, dix ans après.
La dynamique d'investissements en 2026, que nous souhaitons accélérer, va nécessiter que nous augmentions légèrement le taux d'endettement (pour atteindre 20,36 %). Ce ratio reste bas, mais il est crucial pour continuer d'acheter des immeubles à bon prix afin de préparer les rendements futurs et créer un véritable cercle vertueux d'acquisitions et de collecte. Préparer le futur et célébrer le passé.
En effet, cette année, pour célébrer ses 10 ans d'expérience, nous avons revisité l'identité visuelle de NCap Régions, avec celle de Norma Capital, véhiculant notre engagement à bâtir un investissement fait pour durer. C'est aussi pourquoi Vendôme Régions a évolué en NCap Régions, afin de renforcer la cohérence et la lisibilité de l'offre Norma Capital autour de ses 3 SCPI. NCap Régions porte et continuera de porter haut l'héritage de Vendôme Régions : la diversification du patrimoine, l'ancrage dans nos territoires et l'écoute des associés, piliers de notre discipline depuis 10 ans et encore pour longtemps !

Les associés et nos partenaires sont notre boussole. C'est pourquoi nous avons tenu cette année à vous proposer des dispositifs qui facilitent la vie de votre épargne et votre vie dans l'épargne. Virements programmés et réinvestissement des dividendes ont été mis en place pour répondre à une demande croissante. Nous vous avons entendus. Le site internet de Norma Capital ainsi que l'extranet ont été intégralement refaits, plus ergonomiques, plus simples, plus intuitifs. Et en 2026 nous poursuivons dans cette démarche facilitatrice, en mettant en place **la mensualisation des dividendes,** car la SCPI c'est aussi la possibilité de bénéficier de revenus réguliers, de réconcilier présent et futur en construisant un patrimoine solide sur le long terme.

C'est ça, être bien placé pour investir. Et c'est ce que nous vous proposons depuis 10 ans déjà.

Faiz Hebbadj

Récompenses & Distinctions

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.

[1]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.
[2]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.

01. Présentation



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

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield réalisée sur la base des chiffres au troisième trimestre 2025, les études au quatrième trimestre 2025 n'étant pas disponibles à la date d'établissement et de validation du présent rapport.

Contexte économique

En dépit d'un climat morose, la croissance résiste.

Après un début d'année atone, la croissance a redémarré mieux que prévu avec 2 trimestres consécutifs à +0,3 %, grâce à l'accélération de l'activité dans l'industrie et le tourisme.

En tenant compte de l'accord US/UE sur les droits de douane, la croissance française resterait faible mais positive en 2025 (+0,8 % selon l'INSEE et +0,7 % selon la Banque de France). Néanmoins, en raison d'un contexte national d'instabilité exponentielle et de conditions internationales moins favorables (euro fort, hausse des prix du pétrole, demande externe en baisse), la Banque de France a revu à la baisse ses prévisions de croissance pour les 2 années à venir (+0,9 % et +1,1 %). En fort recul au début de l'année, l'inflation est repartie en septembre (+1,3 %) et devrait se situer aux alentours de 1,0 % en moyenne fin 2025. Elle devrait remonter légèrement à partir de 2026 tout en restant l'une des plus faibles de la zone euro (<2 %). L'inflation sous-jacente reflue plus lentement et devrait atterrir à +1,3 % en moyenne en fin d'année.

Alimenté en 2024 par la hausse des salaires et le recul de l'inflation, le pouvoir d'achat devrait augmenter plus modérément (+0,8 % vs +2,5 % en 2024) et soutenir progressivement la reprise de la consommation des ménages à partir de 2026.

D'ici-là, la consommation reste modérée au 3ème trimestre (+0,3 %) dans un contexte de crise de confiance des ménages avec un indice à fin septembre au plus bas depuis 2 ans (87). À ce titre le taux d'épargne culmine à 18,6 % au 3ème trimestre, porté par l'incertitude économique et un accès au crédit de plus en plus restreint. Les chefs d'entreprise sont aussi dans l'expectative de signaux de redémarrage, en témoigne l'indice de climat des affaires qui stagne depuis un an autour de 96.

La problématique liée au déficit (5,4 % du PIB estimé pour 2025) et à la dette (plus de 116 % du PIB) n'a toujours pas trouvé de solution, alors que le budget 2026 est encore loin d'être validé. À cette incertitude et le manque de visibilité politique, s'ajoute la dégradation de la note française par Fitch à A+, un signal supplémentaire qui pourrait contribuer à freiner la consommation et l'investissement et créer un effet « domino » auprès des autres agences de notation.

Le chômage redevient un sujet de préoccupation pour la population alors même que le marché du travail semble résister aux intempéries, malgré un volume de défaillances d'entreprises encore élevé. Avec la réforme des retraites et la hausse du nombre d'actifs, le taux de chômage resterait proche de son niveau actuel à 7,6 % fin 2025.

Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Un marché hexagonal en zone de turbulences

Alors que l'économie européenne montre des signes de résilience, la BCE a choisi de maintenir inchangés ses taux directeurs au 3ème trimestre à 2,15 % pour les refinancements, après une série de 8 baisses depuis 2023.

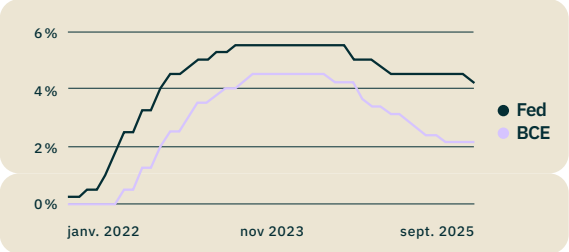
Bien que déséquilibré, l'accord commercial conclu avec les États-Unis a permis de dissiper une partie de l'incertitude liée aux droits de douane. De plus, l'inflation dans la zone euro a légèrement dépassé les anticipations, atteignant 2,1 % en août contre 2,0 % en juillet et les prévisions de croissance pour 2025 ont été revues à la hausse, passant de 0,8 % à 1,2 %. Cette dynamique économique plus robuste qu'attendu plaide pour le maintien d'une politique monétaire stricte dans l'immédiat.

L'incertitude demeure cependant quant à la fin réelle du cycle de baisse des taux directeurs initié par l'institution européenne. Une nouvelle réduction n'est pas à écarter à partir de l'été 2026, à moins d'un choc inattendu d'ici là. En effet, les répercussions des droits de douane sur l'économie demeurent incertaines et pourraient émerger de manière graduelle dans les mois à venir, et inciter la BCE à relancer plus rapidement que prévu son cycle d'assouplissement monétaire.

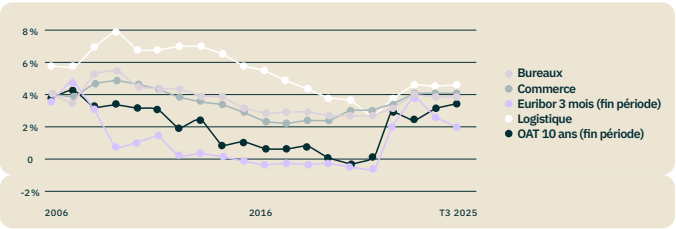
Pour la première fois depuis 2024, la Réserve fédérale américaine a abaissé d'1/4 de point son taux directeur en septembre à 4,25 %. Cette décision était attendue par les marchés et vise à relancer l'emploi en perte de vitesse, le taux de chômage ayant atteint son plus haut niveau depuis l'automne 2021. La Fed laisse entrevoir la possibilité de nouvelles baisses d'ici la fin de l'année sous la pression continue du gouvernement et du président. L'imprévisibilité des mesures américaines pourrait aussi contraindre la BCE à ajuster sa politique monétaire en conséquence, au risque de pénaliser la compétitivité des exportations européennes et de peser sur la croissance.

La dégradation de la note de la France par Fitch avait été anticipée par les marchés et n'a pas bouleversé significativement le taux des emprunts d'Etat français. En hausse de près de 350 pdb depuis 2022, l'OAT français tutoie néanmoins les taux italiens, une tendance qui pourrait devenir préoccupante si elle s'avérait pérenne, d'autant que le spread avec l'Allemagne fluctue dans sa fourchette haute (65/85 pts) depuis plus d'un an.

Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Environnement financier et rendements immobiliers prime (en %)



Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Le marché de l'investissement au 3T 2025

Quels constats pour le marché des capitaux au troisième trimestre de l'année ?

Des volumes en hausse par rapport à la même période en 2024

Au terme des trois premiers trimestres de l'année, les volumes atteignent 8,9 Mds€, en hausse de 7,2 % par rapport à l'an dernier. Après deux années de clôtures en contraction par rapport à sa moyenne décennale, le marché français de l'investissement en immobilier banalisé affiche pour le moment une reprise mesurée mais réelle. Une partie des grandes classes d'actifs contribuent à cette amélioration : +34 % pour les bureaux, +9 % pour le retail (qui repose principalement sur la transaction Kering de 837 M€ du début d'année), mais un recul constaté sur la logistique avec une baisse 13 % des volumes. Les investisseurs, en quête de visibilité, privilégient les marchés avec le plus de profondeur et par voie de conséquence Paris Centre (QCA et Centre Ouest). Les capitaux core retrouvent progressivement leur place aux côtés des stratégies value-add.

La volatilité de l'OAT ne déstabilise pas les investisseurs

La hausse de l'OAT[1] à 10 ans, fluctuant autour de 3,5 %, continue de peser sur le coût du capital, mais son impact sur le marché reste pour le moment contenu. Les investisseurs ont intégré cette nouvelle référence et s'adaptent à un environnement de taux durablement plus élevés. La fin du cycle de resserrement monétaire de la BCE réduit le risque de

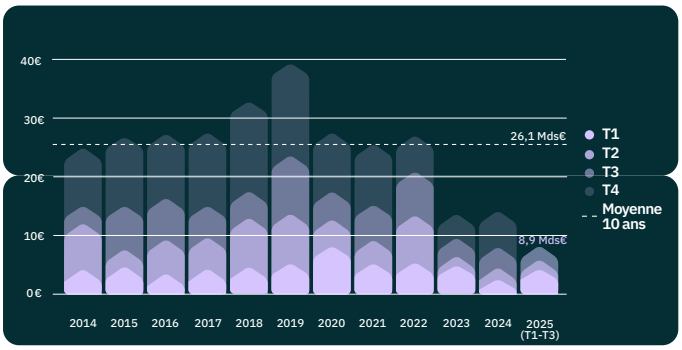
[1]Obligations Assimilables du Trésor

déstabilisation, tandis que les mécanismes d'allocation d'actifs jouent un rôle de stabilisateur. Les grands investisseurs institutionnels et les fonds d'assurances maintiennent leur exposition, considérant l'immobilier comme une valeur refuge. Le risque se situe moins dans le niveau absolu des taux que dans leur volatilité, susceptible de retarder certaines décisions d'arbitrage ou de financement. Toutefois, la prime de risque immobilière demeure historiquement favorable, préservant l'attractivité du marché français face aux autres classes d'actifs réelles.

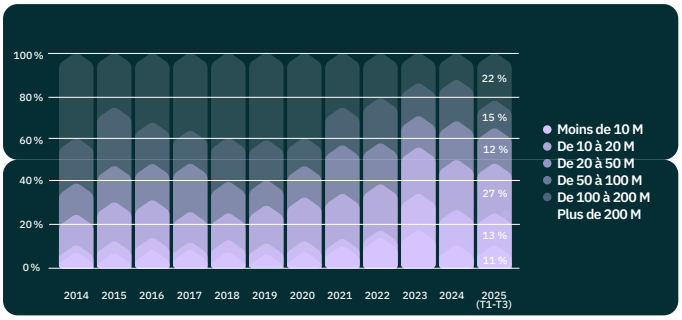
Un atterrissage conditionné par la stabilisation du climat politique

Les perspectives pour le dernier trimestre de l'année demeurent prudentes mais optimistes. Plusieurs opérations majeures en cours notamment sur les bureaux prime parisiens et la logistique devraient soutenir les volumes d'ici la fin de l'année. Néanmoins, à la suite des revirements politiques du mois de septembre, on constate un mouvement d'attentisme de la part des fonds de private equity et d'investissement institutionnels. Ces derniers sont soucieux de la situation économique mondiale, notamment en matière de perspectives de croissance et du récent « shutdown » des États-Unis.

Volumes France investis par trimestre, en Mds€



Volumes investis par tranche de montant, en %



Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Le marché des bureaux au 3T 2025

Évolution des stratégies des investisseurs en bureaux

Un climat de reprise sous la coupole des deals value add

Le marché des bureaux retrouve une dynamique positive après deux années d'ajustement. Avec 4,0 Mds € investis au cours des trois premiers trimestres de 2025, contre 2,9 Mds € un an plus tôt, le 3ème trimestre de 2025 totalise quant à lui 1,5 Md €. Les volumes progressent de 34 % sur les trois premiers trimestres par rapport à l'année précédente, confirmant un véritable redémarrage d'une classe d'actif en net ralentissement depuis quelques années. Cette reprise est alimentée d'une part par les stratégies value add, qui représentent 44 % des volumes engagés contre 23 % l'année dernière, et d'autre part par un léger retour des capitaux core à hauteur de 39 % des volumes, qui incite les fonds à renforcer leur exposition à l'immobilier.

De plus en plus d'opérations d'envergure

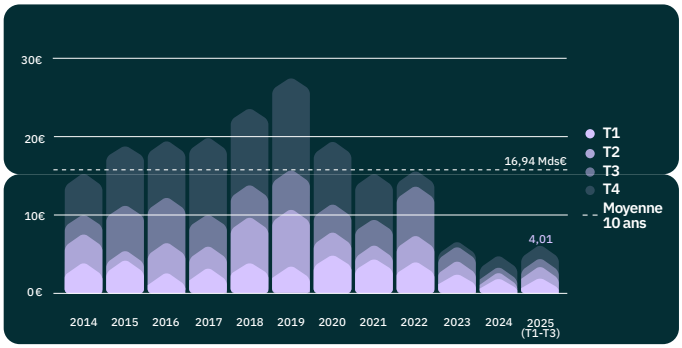
La première partie de l'année a été marquée par le retour des transactions de plus de 100 M €, signe d'une meilleure liquidité des actifs, d'opportunités réelles sur le marché attirant de grands acteurs absents depuis quelques années de la place parisienne (notamment Blackstone sur l'actif Paris Trocadéro). Ces volumes représentent 1,5 Md € sur les opérations, soit 37 % des volumes (contre 27 % sur toute l'année 2024). D'autres opérations telles que Solstys (Paris QCA), la tour Trinity (La Défense) ou le Highlight (Péri-Défense) illustrent ce momentum pour saisir des opportunités sur le marché parisien.

Centralisation forte des transactions

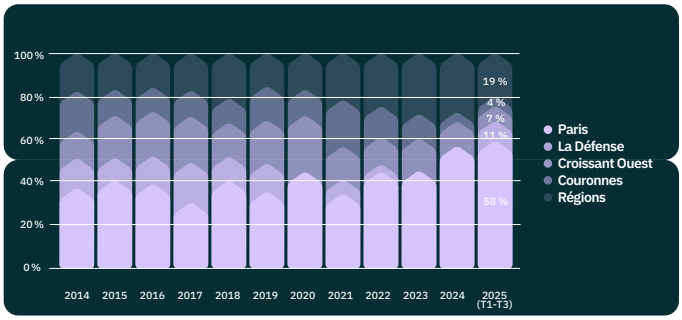
Si la reprise est tangible, elle demeure sélective. Paris intra-muros concentre toujours l'essentiel des flux de capitaux (58 % des volumes, soit 2,3 Mds €), grâce à la profondeur de son marché et à la solidité de ses locataires. Toutefois, la correction des prix ouvre à nouveau des perspectives dans les premières et deuxièmes couronnes, où les spreads de rendement se sont élargis. Quelques signaux positifs émergent ainsi sur des opérations emblématiques en périphérie francilienne (comme Highlight). Cette centralisation reste néanmoins structurelle, reflet de la polarisation entre un stock obsolète et un produit prime rare, ce dernier continuant de capter la majorité des capitaux.

La stabilisation des taux directeurs et le retour des investisseurs étrangers (29 % au T3 2025 vs 22 % sur 2024) devraient consolider ce mouvement dans les prochains trimestres. Si le contexte politique peut encore peser sur la confiance, la résilience du marché parisien et la profondeur de la demande institutionnelle plaident pour une véritable phase de normalisation à l'horizon 2026, portée par le retour du capital core et une rotation plus active des portefeuilles.

Volumes bureaux investis par trimestre, en Mds€



Volumes bureaux investis par localisation, en %



Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Le marché des commerces au 3T 2025

Le marché cherche son nouveau point d'ancrage

Des investisseurs toujours prêts à déployer leurs liquidités

L'activité en retail reste modérée mais montre des signes de reprise, avec un volume trimestriel de 547 M €, en hausse de 22 % par rapport au T2 2025 et de 9 % sur un an. Ce volume, réparti sur 117 transactions, reflète une dynamique toujours portée par des opérations de taille limitée, tandis

[1]Obligations Assimilables du Trésor

que les grandes transactions demeurent rares. Toutefois, l'émergence de quelques deals supérieurs à 50 M€, dont deux au-delà de 100 M€, témoigne d'un regain de confiance très sélectif sur les emplacements prime. La classe du high street, longtemps atone, affiche une nette embellie (+95 %), portée notamment par une opération emblématique menée par Kering du premier trimestre et de deux autres transactions de plus de 100 millions d'euros au T3 (rue de Rivoli et rue Saint-Honoré).

Des taux stabilisés mais une offre toujours insuffisante

Après une période de 2 années de stabilité sur les taux de rendement prime, l'arrivée de nouveaux produits sur le secteur du High Street pourrait changer la donne à moyen terme et permettre au marché d'amorcer de nouveaux mouvements.

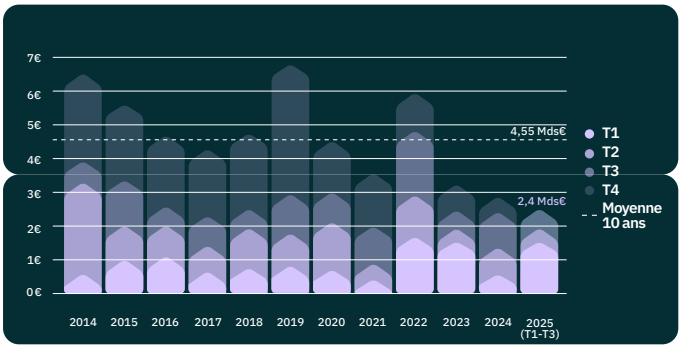
Sur les retail parks, la rareté des actifs prime bloque le déploiement des capitaux core, alors que les centres commerciaux demeurent le terrain d'investisseurs au profil opportuniste. L'absence d'offres attractives, conjuguée à un environnement européen plus compétitif, notamment en Espagne où les taux offrent un spread plus favorable, maintient le marché français dans une position d'attente.

Une polarisation croissante des volumes et des acteurs

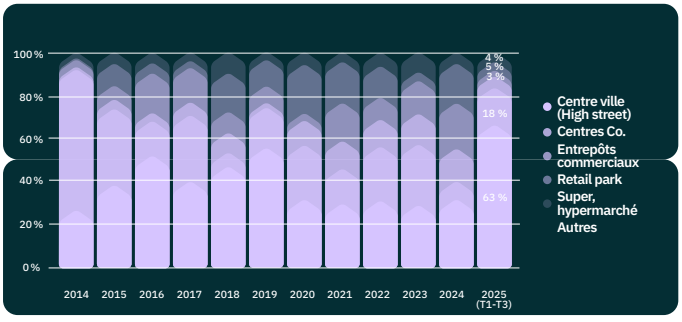
Le marché se segmente de plus en plus nettement selon la taille des opérations. Plus de 60 % des volumes concernent des transactions supérieures à 100 M€, pour un total d'environ 1,4 Md€. À l'inverse, la tranche intermédiaire (20 - 100 M€), historiquement la plus liquide, s'effondre avec seulement 14 deals recensés contre une moyenne décennale de 36 (soit 505 M€ en 2025). Les investisseurs core se concentrent sur les opérations de grande taille, tandis que les investisseurs privés et institutionnels privilégient les petits tickets inférieurs à 20 M€.

Dans ce contexte de marché fragmenté, la qualité des actifs demeure le principal vecteur de liquidité. Les produits attendus sur le retail parks, peinent encore à répondre à cette exigence. À court terme, la relance du marché dépendra donc moins d'un regain de capitaux que de l'apparition d'une offre adaptée aux standards. La hiérarchie des taux et la sélectivité des investisseurs devraient ainsi continuer à structurer l'activité dans les prochains trimestres.

Volumes commerces investis par trimestre, en Mds€



Volumes commerces investis par typologie d'actifs, en %



Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Le marché de la logistique au 3T 2025

Un climat d'incertitude politique qui ralentit le rebond des investissements

Un contexte politique qui freine la confiance sans stopper les décisions

Avec tout juste 500M€ investis au T3 2025 (2,0 Mds€ depuis le début de l'année soit un retrait de -13 %), le marché français de la logistique n'échappe pas au climat d'incertitude politique, qui complique la prise de décision de certains investisseurs, notamment institutionnels. Pour autant, cette tension reste limitée : les investisseurs internationaux ne revoient pas leurs allocations et continuent de cibler le marché français qui reste une destination de choix. Il y a une plus grande sélectivité sur les actifs core, plus sensibles au risque politique, tandis que les value-add conservent un fort attrait.

Les nouvelles levées de fonds : le moteur du marché de l'investissement

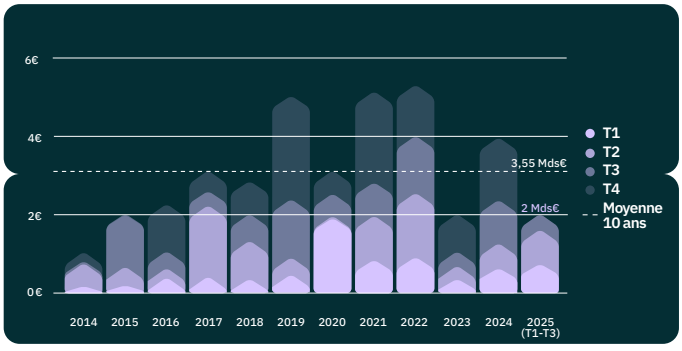
La remontée de l'OAT et le contexte géopolitique exercent une pression sur les marchés des capitaux, mais les levées de fonds réalisées en début d'année soutiennent la liquidité irriguée dans les actifs logistiques. Les volumes engagés se concentrent sur le core+ et le value add (1,4 Md€ et 70 % des volumes) au détriment du core qui est minoritaire (28 % des volumes).

Un intérêt marqué par les fonds asiatiques

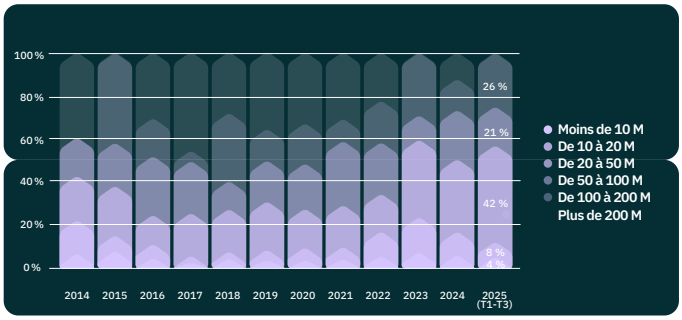
L'intérêt des fonds APAC pour la logistique française se renforce. Cette attention s'inscrit dans un mouvement plus large de diversification géographique : depuis les annonces sur les droits de douane, les volumes d'investissement logistique en Europe en provenance d'Asie-Pacifique s'accélèrent. Les investisseurs asiatiques cherchent à réduire leur exposition aux actifs libellés en dollars et réorientent progressivement leurs capitaux vers l'Europe, perçue comme une zone refuge offrant des rendements stables et un fort potentiel à long terme. Les prochains mois indiqueront au marché s'il s'agit d'un épiphénomène ou d'une tendance de fond.

Malgré la baisse des volumes, l'objectif des 4 Mds€ est visé d'ici fin d'année. Le marché pourrait atteindre cet objectif si les grandes transactions en cours se finalisent. En effet, les conditions de financement se sont améliorées, soutenues par le retour des prêteurs et une perception favorable du secteur logistique. Malgré un recul du marché locatif sur deux ans, les loyers continuent de progresser, confirmant la solidité des fondamentaux.

Volumes logistiques investis par trimestre, en Mds€



Répartition des transactions par tranche de volumes, en %



Source : Étude Cushman du 23 janvier 2026

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

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

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

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

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

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

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

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) prend systématiquement en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs. La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une grille ESG identique pour tous les actifs et met en place un plan d'amélioration permettant d'atteindre une note ESG cible.

Politique de gestion

La Société de Gestion entend également rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La société entend :

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

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

Cette approche de type *best in progress* est fondée sur 30 critères ESG, répartis en trois catégories (10 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 11 critères sociaux tels que notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

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

Cette démarche ESG a été labellisée ISR en 2021 et renouvelée au cours de l'année 2024.

Les données et résultats ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) seront disponibles dans le Rapport ISR, qui sera publié sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI NCap Régions

NCap Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 22 mai 2015 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 849 231. Le visa AMF a été obtenu le 29 mars 2018 sous le numéro 18-04. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

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

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008) (« **Société de gestion** »).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de gestion de portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la Directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personnes en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
Tél. : 01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2025

682 €[1]
Prix de la part

1er jour ouvré du 6e mois[2]
Délai de jouissance

7,51 %
PGA 2025[3]

5,44 %
TRI[4] 5 ans (2020-2025)

6,13 %
TRI[4] 10 ans (2015-2025)

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

5,72 %
Taux de distribution 2025[6]

38,30 € / part
Distribution 2025

1 084 M €
Capitalisation brute au 31/12/2025

25 169
Associés

20,36 %
Ratio des dettes et autres engagements au 31/12/2025[7]

178 Nombre d'immeubles (dont VEFA[8] signées)

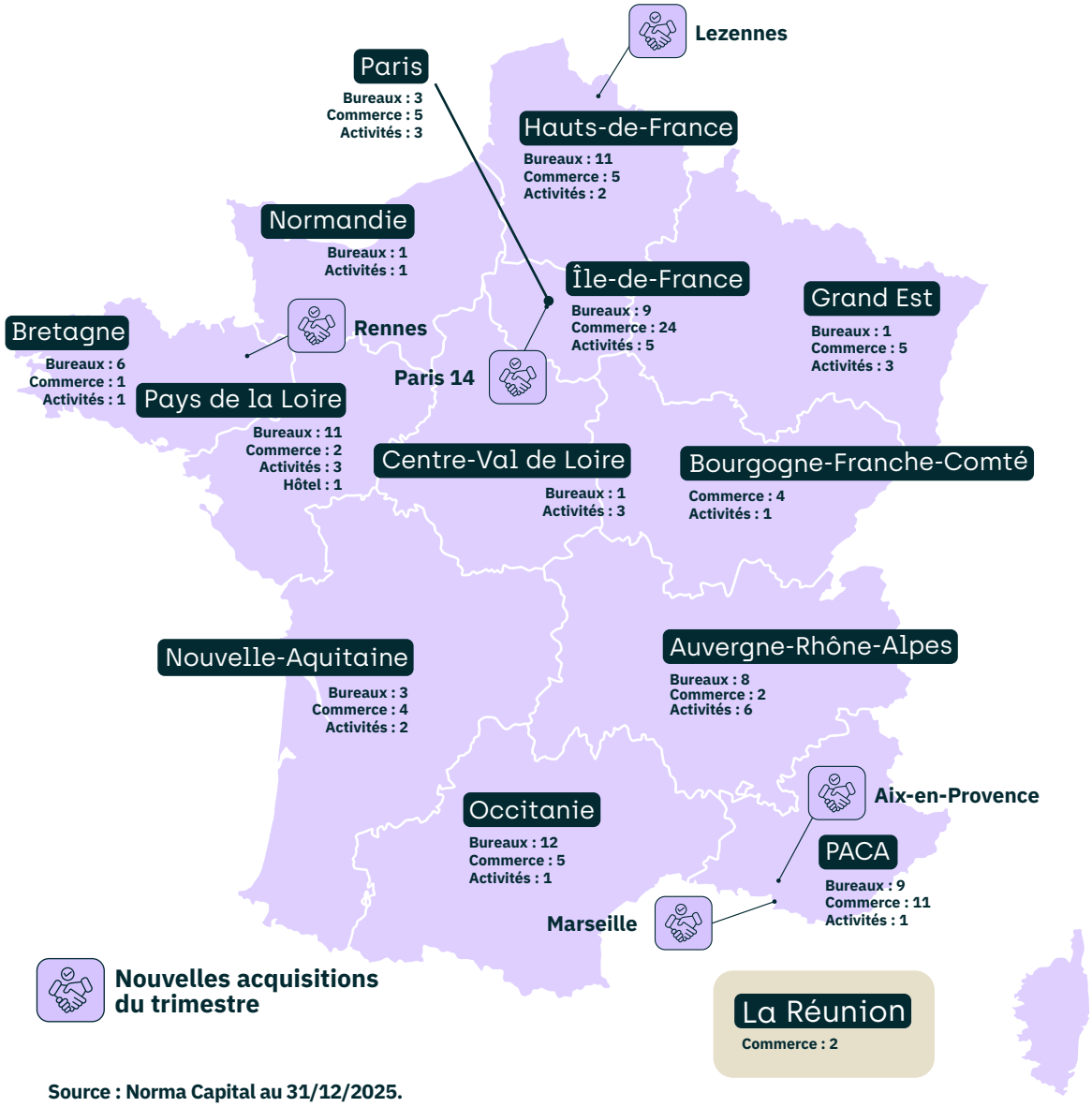
Nombre d'immeubles n'excluant pas la comptabilisation de plusieurs typologies différentes sur un même immeuble

430
Nombre de locataires[9]

TOF[10] 91,7 %

Locaux vacants :
- 4,7 % En recherche de locataire
- 0,0 % En négociations avancées

[1]Minimum de 5 parts pour une première souscription. [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]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. [4]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. [5]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. [6]Taux de distribution : division du dividende brut 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. [7]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. [8]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. [9]Locataires : nombre de baux en cours. [10]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.



Source : Norma Capital au 31/12/2025.

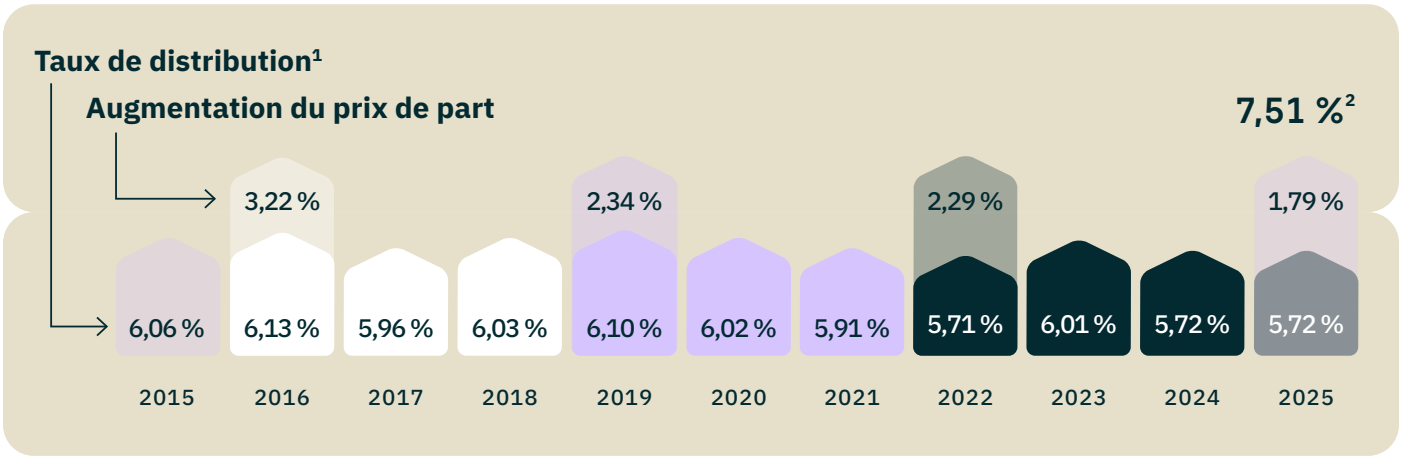
Répartition typologique[1]

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

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

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	9 %	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 %	2 %
Bretagne	4 %	4 %
Centre-Val de Loire	2 %	5 %
Grand Est	3 %	4 %
Hauts-de-France	8 %	9 %
Île-de-France	23 %	18 %
Paris	3 %	5 %
La Réunion	2 %	1 %
Normandie	1 %	1 %
Nouvelle-Aquitaine	3 %	4 %
Occitanie	10 %	11 %
PACA	20 %	13 %
Pays de la Loire	10 %	13 %

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



Source : Norma Capital au 31/12/2025.
[1]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.
[2]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.



Source : Photo libre de droit.

02.

Rapport de Finance Responsable



Source : Norma Capital - Nice.

10 ans après les Accords de Paris, où en est la société pour répondre aux défis du changement climatique ? Au lendemain de la COP 30 qui, en 2025, s'est déroulée à Bélem au Brésil, lieu fortement touché par les aléas climatiques, le résultat majeur de la conférence porte à 49 objectifs d'adaptation au changement climatique et un plan de deux ans. Précurseur de ces enjeux, la France a renouvelé en mars 2025 pour la troisième fois le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), mis en place depuis 2011.

En 2025, la durabilité continue de s'imposer comme un enjeu majeur pour les nations et pour les acteurs économiques, publics comme privés. Longtemps portée par les grandes entreprises cotées, elle se diffuse désormais à toutes les échelles et se structure progressivement. Alors que la durabilité est de plus en plus perçue comme un levier de performance économique, mais difficile à mesurer, la finance responsable doit harmoniser ses pratiques et ses indicateurs environnementaux et sociaux.

Dans ce contexte exigeant pour les acteurs de la finance, les fonds immobiliers, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sont confrontés à des défis propres au secteur de la pierre, du bâtiment, soumis à des réglementations environnementales elles aussi toujours plus strictes et vertueuses.

Actualités Finance Responsable

En 2024, il était attendu de grandes avancées avec la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui avait pour objectif d'intégrer une partie des entreprises non cotées aux obligations de durabilité. Cependant le paquet Omnibus, incluant la CSRD, publié en février 2025, révise ces ambitions en reportant les obligations à 2028, sur l'exercice 2027.

Il est cependant indispensable de se mobiliser dès à présent pour anticiper ces obligations et mener les réflexions autour de l'analyse de double matérialité. Cette dernière notion repose sur le principe d'impact double : des activités économiques sur l'environnement (matérialité d'impact), et de l'environnement sur les activités économiques (matérialité financière).

À ce titre, courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la Société de gestion et de la SCPI, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes seront d'identifier les axes prioritaires et la feuille de route pour améliorer l'impact sur les deux matérialités.

La finance responsable dans l'Union Européenne est également légiférée par le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ou Règlement Disclosure. Existant depuis 2019, le Règlement SFDR classe les produits financiers selon leur prise en compte des enjeux de durabilité, en trois catégories :

- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG ;
- Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et / ou environnementaux ;
- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable.

En fin d'année 2025, la Commission Européenne propose d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la revue du Règlement SFDR, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) est classée dans la catégorie **« Article 8 »**. Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par la SCPI font l'objet d'une annexe appelée **« Annexe IV SFDR »**, disponible à la fin du présent rapport annuel.

Enfin, pour renforcer la transparence sur les pratiques extra-financières de la Société de gestion, et en conformité avec le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, dit « décret 29 LEC », pris en application de l'article 29 de la loi dite « Energie Climat », Norma Capital publie chaque année son **« Rapport 29 LEC »**, intégrant les données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions). Le rapport sera disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Point réglementaire Immobilier durable

Dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Union Européenne s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, tous secteurs confondus. Pour le secteur du bâtiment, la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que chaque État membre établisse un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050.

Parmi les thématiques du développement durable dans l'immobilier, la consommation d'énergie reste un indicateur partagé par tous les pays et bien maîtrisé en France. En première donnée : le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique de base qui évalue également l'impact environnemental au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée. La donnée plus fine et plus pertinente à analyser est la consommation réelle d'énergie, qui nécessite une cartographie précise des compteurs d'énergie et l'implication des locataires pour partager leurs données privatives.

Dépendant des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments (électricité, biogaz, etc.), le barème issu de la réglementation thermique française, considérant des classes d'énergie de A à G par typologie de bâtiment (bureaux, commerce, etc.) toutes sources confondues, est la référence choisie par la Société de gestion Norma Capital pour comparer les actifs entre eux et évaluer la performance énergétique à l'échelle du fonds.

Pour engager davantage les propriétaires de bâtiment, l'Union européenne a vocation à étendre aux pays membres le décret sur les systèmes de régulation et de gestion technique, aujourd'hui bien appliqué par la France : le décret BACS (Building Automation and Control Systems).

Tout comme le Décret BACS, les autres réglementations françaises pour les bâtiments en exploitation continuent d'être des défis du quotidien. Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (ou Décret tertiaire) est de plus en plus compris par l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur, et tous sont en action pour arriver au moins à l'échéance 2030 de manière sereine. L'installation de panneaux photovoltaïque imposée par la Loi APER (Accélération de la production d'énergies renouvelables) questionne la production et l'approvisionnement des cellules photovoltaïques par les acteurs français et européens, qui font face à une demande croissante des propriétaires de bâtiment. De même, les dialogues pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques se multiplient entre preneurs et bailleurs, conformément à la Loi LOM (Loi d'orientation des mobilités).

Cette complexité d'exigences de résultats imposée aux acteurs de l'immobilier, et particulièrement les propriétaires de bâtiment, doit être alliée en permanence à la valeur et l'équilibre économique des actifs. C'est pour cela que des plans d'actions ajustés et individualisés pour chaque actif sont plus pertinents qu'un plan d'action généralisé pour le déploiement de la stratégie durable du portefeuille.

Engagements ISR

Bien qu'aujourd'hui 55 % des fonds immobiliers grand public soient labellisés ISR[1] , il est important d'observer l'évolution des labellisations et renouvellements par cycles de trois ans, et donc du niveau de maturité et d'expérience des acteurs depuis 2020, année d'adaptation du label ISR au secteur immobilier. Il est constaté que 28 fonds ont été renouvelés en 2024, parmi les 54 fonds immobiliers grand public labellisés au 31 décembre 2021.

La Société de gestion Norma Capital prend des engagements responsables depuis 2018. Depuis, elle n'a cessé de renouveler ses engagements et de renforcer ses objectifs d'Investissement Socialement Responsable. Notamment, depuis 2021, toutes les SCPI gérées par Norma Capital sont labellisées et restent labellisées ISR, pour offrir aux épargnants des produits conscients des enjeux de demain avec un engagement responsable sur le long terme.

[1]Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Étude 2025 – ASPIM, OID.

Labellisée ISR depuis 2021, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) continue à améliorer sa performance extra-financière dans ce deuxième cycle de labellisation. Le label est un outil méthodologique d'Etat, reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

Les investissements de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) répondent aux objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires ;
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la Charte d'investissement ISR, et la méthode d'analyse, les moyens et les détails de la stratégie sont exposés dans le Code de transparence. Ces deux documents structurant de la stratégie d'Investissement Socialement Responsable (ISR) de NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

Pour le suivi des actions ESG du portefeuille dans ce deuxième cycle du Label ISR, les réflexions et les projets s'orientent davantage sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier. Ce sont des thématiques qui prennent toute leur place dans les consortiums sectoriels de la finance responsable et de l'immobilier durable, tels que les groupes de travail de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ou de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

Les axes prioritaires des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), pendant ce deuxième cycle de labellisation, sont les suivants :

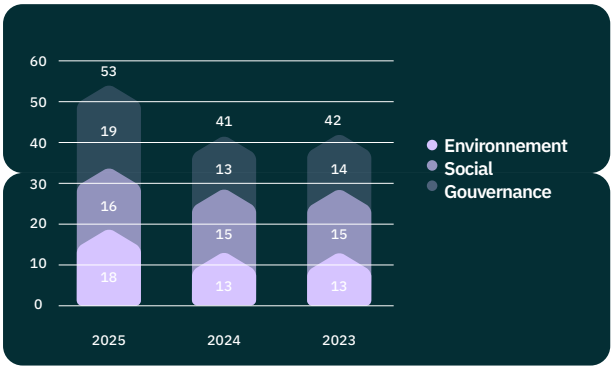
- la biodiversité : préserver et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité est un enjeu primordial aujourd'hui quand le milieu urbain tend à se déminéraliser pour offrir des îlots de fraîcheur, la nature en ville et des espaces plus intégrés avec les écosystèmes ;
- la résilience et l'adaptation au changement climatique : les aléas climatiques vont être de plus en plus fréquents et intenses. L'analyse du territoire et les solutions résilientes pour adapter les bâtiments et les usages est nécessaire pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier sur le long terme ;
- l'engagement des parties prenantes : évaluer et agir seul n'est plus suffisant pour maximiser l'impact. Sensibiliser, faire adhérer toutes les parties prenantes, mais aussi écouter et comprendre les problématiques de chacun face aux enjeux de durabilité est un axe fort de la Société de gestion depuis le début, mais qui doit se renforcer.

Résultats clés

Les indicateurs de durabilité sont présentés dans l'« **Annexe IV SFDR** », disponible à la fin du présent rapport annuel, en conformité avec la catégorie « Article 8 » selon le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

Tous les résultats de l'exercice 2025 de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) seront présents dans le Rapport ISR 2025, disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Répartition des notes ESG 2025 de NCap Région (anciennement Vendôme Régions)



Les indicateurs de performance ESG de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) :

Pilier	Indicateur	2025	Taux de couverture 2025
E	Performance énergétique réelle (kWhEF/m².an)	75	31 %
	Performance carbone des actifs (kgéqCO2/m².an)	5,3	31 %
	Consommation d'eau des actifs (m^3/m^2)	0,29	8 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	32 %	29 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	86 %	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR, au moins partiellement (%)	77 %	100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	43 %	100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un Guide de bonnes pratiques (%)	93 %	100 %
Note ESG		**53/100**	**100%**

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la Société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

La note ESG de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a progressé de +12 points (en périmètre constant) entre 2024 et 2025. Cette progression est alignée avec les objectifs du Label ISR attendus en fin de cycle.

De plus, par rapport au précédent exercice, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) a amélioré ses performances environnementales sur trois indicateurs, conformément à la Charte d'investissement ISR du fonds.

En effet, la performance énergétique et la performance carbone (représentée par les émissions de gaz à effet de serre) des actifs se sont améliorées, à la fois grâce à de meilleurs taux de couverture (+100 % sur l'énergie et sur le carbone), même s'ils doivent encore progresser, et grâce à de meilleurs résultats par rapport à ceux de 2024 : gain de 14 % sur l'indicateur énergie et gain de 12 % sur l'indicateur carbone. Par ailleurs, la part des actifs disposant du tri des déchets s'est améliorée entre 2024 et 2025, en passant de 0,5 % à 5,3 %.

Ces améliorations démontrent l'implication de toutes les parties prenantes pour consolider les données et pour mettre en place des actions de réduction des consommations.

03.

Rapport de gestion



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

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale Ordinaire du 29 avril 2025 a approuvé (i) les comptes annuels et (ii) les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Lors de cette Assemblée Générale Ordinaire, les associés ont également élu les neuf (9) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

En outre, les associés ont également décidé, lors de cette même Assemblée, de renouveler le mandat de l'expert externe en évaluation, à savoir la société Cushman & Wakefield, pour une durée de cinq (5) ans.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie sur deuxième convocation, le 7 mai 2025, les associés ont décidé de modifier la dénomination sociale de la Société, anciennement Vendôme Régions, pour la dénomination suivante NCAP REGIONS. Les associés ont également décidé d'ajouter un article 7-6 aux statuts de la Société afin d'y intégrer une prime d'émission.

Par ailleurs, la Société de gestion a décidé de modifier le prix de souscription d'une part. Depuis le 2 septembre 2025, le nouveau prix de souscription est fixé à la somme de 682 euros.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a acquis 11 actifs directement et indirectement :

En 2025 la SCPI NCap Régions a acquis :

- un ensemble de bâtiments à usage de commerce à Saint Maximin, situé 204 Rue des Girondins ;
- un bâtiment à usage d'activité / bureaux à Venette, situé 317 rue du Chemin Croissant ;
- un bâtiment à usage d'activité / bureaux à Blois, situé 28 rue Robert Nau ;
- un bâtiment à usage d'hôtel à Nantes, situé Boulevard de Berlin ;
- un local à usage de commerce à Asnières, situé 44-56 avenue des Grésillions ;
- un bâtiment à usage de bureaux à Lezennes, situé Eurêka, 1-3-5 rue Nicolas Appert ;
- un immeuble de bureaux à Aix, situé 1165 Rue René Guilibert Gauthier de la Lauzière ;
- un local à usage commercial à Paris 14, situé 101 avenue du Général Leclerc.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI[1] NCR OFFICE REGIONS, a acquis :

- un bâtiment de bureaux à Marseille, le Balthazar, situé 2 quai d'Arenc.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCR OFFICE REGIONS, a acquis en VEFA :

- un bâtiment à usage de bureaux à Nantes, situé Boulevard de Berlin.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCAP ACTIVITES, a également acquis en VEFA :

- un bâtiment à usage de bureaux / activités à Rennes, situé 7 rue de la Roberdière - Le Condate.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a cédé les actifs suivants :

- un actif à usage de bureaux à Jonage, situé 4 Avenue du Prieuré ;
- un actif à usage de bureaux à Bailly-Romainvilliers, situé 22 Avenue Lionel Terray, ZAC des Gaulnes ;
- une partie d'un actif à usage de bureaux à Rennes, situé 8 Rue Du Patis Tatelin ;
- une partie d'un actif à usage de bureaux à Lille, situé 413 Avenue Du Président Hoover.

Tableau d'emploi des fonds propres

	Total au 31/12/2015	Total au 31/12/2016	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2019	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2022	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2024	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	2 460 967 €	19 993 671 €	19 345 857 €	10 132 538 €	77 575 760 €	83 501 465 €	134 170 663 €	287 594 063 €	218 317 568 €	111 536 988 €	91 317 284 €
Sommes restant à investir N-1	- €	811 841 €	3 809 275 €	760 002 €	1 154 345 €	8 383 435 €	38 906 012 €	30 192 934 €	128 139 145 €	78 360 543 €	5 820 786 €
+ financement	- €	889 687 €	3 084 166 €	1 029 347 €	8 652 759 €	4 006 131 €	7 249 142 €	59 282 781 €	14 406 505 €	16 809 220 €	17 033 327 €
- commission de souscription	-109 206 €	-1 897 437 €	-1 962 406 €	-1 266 762 €	-8 553 022 €	-8 279 566 €	-13 990 872 €	-28 493 492 €	-23 535 885 €	-13 465 600 €	-11 381 677 €
- achat d'immeubles & cession	-1 473 600 €	-15 518 059 €	-21 668 582 €	-9 278 520 €	-65 353 835 €	-45 965 640 €	-131 781 495 €	-197 975 906 €	-175 059 599 €	-109 727 427 €	-52 907 825 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	-66 320 €	-470 428 €	-1 848 308 €	-222 260 €	-5 092 572 €	-2 739 813 €	-4 360 516 €	-12 461 236 €	-6 924 189 €	-5 562 939 €	-3 607 283 €
- acquistion de produits financiers (SCI, OPPCI)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-10 000 000 €	-76 983 001 €	-72 129 999 €	-31 516 545 €
- divers (préciser)											
SOMME RESTANT À INVESTIR	811 841 €	3 809 275 €	760 002 €	1 154 345 €	8 383 435 €	38 906 012 €	30 192 934 €	128 139 145 €	78 360 543 €	5 820 786 €	14 758 067 €

Objectifs et perspectives

En 2026, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) poursuivra son développement régional dans les principales métropoles et agglomérations françaises pour profiter et contribuer au dynamisme économique national. NCap Régions continuera de diversifier son parc immobilier en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques.

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) maintiendra sa stratégie d'investissement en prenant systématiquement en compte les critères ESG dans le processus de gestion des actifs ; le but étant de respecter les objectifs fixés, à savoir la réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) de ses immeubles, par l'amélioration des bâtiments et la sensibilisation des locataires aux écogestes. Le tout dans une optique de proposer une épargne locale et diversifiée.

Par ailleurs, la SCPI favorisera dans le cadre de ses démarches ESG la possibilité d'installer sur ses actifs des bornes électriques et / ou des panneaux photovoltaïques quand l'opportunité le permettra.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aspect Macroéconomique

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs

[1]SCI : société civile immobilière

(et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative, des comptes ou de la valeur de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée, avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. En 2026, l'inflation s'établirait à 1,3 % en France. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Vie sociale

Assemblée Générale 2026

Lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés seront appelés à se prononcer non seulement sur l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mais également sur des modifications statutaires rendues nécessaires au regard de l'évolution législative applicable aux SCPI.

Investissements

Depuis le 31 décembre 2025, et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2026, la Société a fait, par l'intermédiaire de sa filiale NCR Office Régions, l'acquisition des actifs suivants :

- un bâtiment à usage de bureaux à Montpellier ;
- un bâtiment à usage de bureaux et de commerce à Lyon.

Refinancement

Depuis le 31 décembre 2025, un refinancement d'un portefeuille d'actifs a été mis en place par la Caisse d'Epargne des Hauts de France pour un montant de 43,8 millions d'euros sur la SCPI et une de ses SCI.

Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Conformément aux changements récents de la réglementation applicable aux SCPI, intervenues à la suite de l'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, nous vous proposons de modifier les Statuts de la Société, et ce, afin que ces derniers soient en conformité et en adéquation avec les nouvelles règles.

L'ordonnance du 12 mars 2025 a notamment apporté les évolutions suivantes :

- suppression des règles de quorum pour la tenue des Assemblées Générales ;
- encadrement du nombre de membres du Conseil de Surveillance ;
- possibilité d'organiser les Assemblées Générales à distance par tout moyen permettant l'identification des associés ;
- création d'une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de désigner un liquidateur.

En conséquence et outre les résolutions afférentes à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur la résolution suivante :

Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième résolution

Modification de l'« Article 10 – Apport » des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer la liste des associés fondateurs figurant aux statuts et, par conséquent de modifier l'article 10 des Statuts.

L'article 10 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« Lors la constitution, des apports pour un montant total de 791 500 euros ont été réalisés par les associés fondateurs. Le capital social initial a donc été fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées auxdits associés en représentation de leurs apports »

Douzième résolution

Modification de l'article 12-3-2 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de préciser les modalités relatives au droit de communication des feuilles de présence octroyé aux associés et, par conséquent, de modifier l'article 12-3-2 des statuts.

L'article 12-3-2 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 12-3-2) Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence

Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 C. monét. fin. susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 C. monét. fin. ci-après reproduit :

Lors de chaque assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :

1° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;

2° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;

3° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire mentionnent les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. À la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

Sous réserve d'un accord préalable du Conseil de Surveillance non motivé, statuant sur la base d'une demande circonstanciée et de la preuve d'un intérêt légitime adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Société, les présents statuts étendent ce droit de communication à la liste des associés à jour à la date de la demande de communication et ajoutent au contenu prévu par l'article R.214-145 du Code monétaire et financier suscité, l'adresse électronique de chaque associé au jour de la demande communication. Le Conseil de Surveillance n'est pas tenu de motiver un éventuel rejet de cette demande.

En aucun cas la Société de gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. En aucun cas un associé ne pourra s'opposer à ce que les informations personnelles le concernant et figurant sur les feuilles de présence soient communiquées à un autre associé. »

Treizième résolution

Modification des articles 17-1 à 17-4 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier les articles 17-1 à 17-4 des Statuts relatifs au Conseil de Surveillance afin d'y intégrer

les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

Les articles 17-1 à 17-4 des Statuts seront désormais rédigés comme suit :

« 17-1) Composition, désignation, durée des mandats, cooptation en cas de vacance

Etant rappelé que l'article L. 214-99 C. monét. fin. prévoit qu'il est composé de trois (3) à douze (12) associés de la Société qui sont désignés par l'A.G.O., ***le nombre de membres du Conseil de Surveillance est fixé à un minimum de cinq (5) et à un maximum de sept (7), à compter du prochain renouvellement.***

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance prend fin à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice correspondant à leur troisième année de mandat.

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance est toujours renouvelable.

Conformément à l'article 422-201 Règl. gén. AMF, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'A.G. devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil, le Conseil doit, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine A.G.. À défaut de ratification par l'A.G. du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables, et la Société de gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une A.G.O. en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder à la ou les cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'A.G. en vue de compléter l'effectif du Conseil n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'A.G. à cette fin.

Le Conseil de Surveillance nomme en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Et, si les membres l'estiment nécessaire, ils peuvent nommer un vice-président, pour la durée de son mandat de membre. ».

« 17-2) Fonctionnement

Lorsque le Conseil est composé de cinq (5) membres, il ne délibère valablement que si au moins trois (3) des cinq (5) membres sont présents ou représentés.

Par ailleurs, lorsque le Conseil est composé de six (6) ou sept (7) membres, il ne délibère valablement que si au moins quatre (4) membres sont présents ou représentés.

Ses décisions, quelles qu'elles soient, sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la voix du Président (ou, en cas d'absence du Président, la voix du Vice-président s'il en existe un et s'il est présent, et à défaut la voix du président de séance désigné à la même majorité en début de séance), étant prépondérante en cas de partage de voix.

En cas d'absence du Président, la séance est présidée par le Vice-président si le Conseil en a désigné un et s'il est présent ; à défaut, le Conseil désigne un Président de séance à la majorité des membres présents ou représentés.

À chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire qui peut ne pas être membre du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Le Conseil de Surveillance peut également se réunir par visio-conférence, étant précisé que les délibérations seront également valables.

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner mandat, impératif ou non, à un autre membre de le représenter. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration. Chaque mandat n'est valable que pour une séance, sauf évidemment si le Conseil décide pour une raison ou pour une autre, de reporter la séance, auquel cas le mandat restera valable pour la nouvelle séance ainsi reportée.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par le Président de séance et par un au moins des membres du Conseil présents.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président, ou le membre qui a présidé la séance concernée de séance et par un au moins des membres du Conseil qui ont siégé à la séance concernée.

Chaque procès-verbal énonce en préambule les noms des membres présents, des membres valablement représentés, ainsi que les noms des membres absents ; y sont annexés les pouvoirs ; ces énonciations et annexes justifieront vis-à-vis des tiers la régularité de la tenue du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président ou le Vice-président ou le membre qui a présidé la séance, ainsi que par un au moins des membres qui ont assisté à la séance, ou par la Société de gestion.

L'A.G.O. peut allouer aux membres du Conseil, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil répartit librement entre ses membres la somme globale ainsi allouée, en tenant compte notamment du travail développé par tel ou tel membre et de l'absentéisme.

Les membres du Conseil sont révocables en cas d'absentéisme par le Conseil de Surveillance, lequel Conseil détermine librement, dans le règlement intérieur qu'il établira, le nombre d'absences justifiant la révocation, lequel nombre d'absences ne pourra toutefois pas être inférieur à trois (3), consécutives ou non, au cours des douze (12) derniers mois. Le Conseil détermine librement le caractère justificatif ou non des causes de chaque absence. Une révocation, sauf manifestement abusive, ne peut donner lieu à dommages-intérêts, le membre révoqué restant libre de contester sa révocation en Justice, sans toutefois pouvoir solliciter de dommages-intérêts de quelque sorte que ce soit, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 700 du code de procédure civile et des dépens. Le membre dont la révocation aura été annulée par une décision de justice devenue définitive ou exécutoire par provision sera rétabli dans ses fonctions pour la durée de son mandat restant à courir à la date de sa révocation, les décisions prises par le Conseil pendant la durée de sa révocation restant valables.

Pour remplacer le membre révoqué, le Conseil de Surveillance procédera comme il est dit supra pour les cas de vacance. ».

« 17-3) Missions, attributions (avis préalable du Conseil pour la conclusion par la Société de gestion de certaines opérations)

Conformément à l'article L. 214-99 C. monét. fin., le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. À ce titre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'A.G.O..

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- ***d'assister la Société de gestion ;***
- ***de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;***
- ***à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ;***
- ***de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.***

L'assistance apportée par le Conseil de Surveillance à la Société de gestion s'exerce notamment dans les cas suivants :

- ***L'entrée dans le capital de la société d'entités relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;***
- ***Les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier. ».***

« 17-4) Principe de libre communication du Conseil de Surveillance à l'égard des associés

Le Conseil de Surveillance fait aux associés toute communication qu'il juge utile.

L'article 422-228 Règl. gén. AMF dispose que dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du C. monét. fin ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Par exception, la société de gestion diffusera un bulletin d'information à l'issue de chaque trimestre [dit B.T.I, pour "Bulletin Trimestriel d'Information"]

La Société de gestion recueille en temps utile auprès du Conseil de Surveillance le texte de la communication qu'il souhaite faire et qui, au choix de la Société de gestion, sera inséré dans un encart particulier du B.T.I. intitulé « communication du Conseil de Surveillance », ou fera l'objet d'un document à part mais expédié avec le B.T.I. et intitulé de la même façon. En cas de communication par encart dans le B.T.I., le Conseil de Surveillance s'attachera à rester succinct.

Le Conseil est libre d'effectuer une communication en dehors de la périodicité du B.T.I., aux frais de la Société., la Société de gestion en assurant l'expédition matérielle. ».

Quatorzième résolution

Modification des quorums applicables aux Assemblées Générales
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Quinzième résolution

Modification de l'article 21-3-1 des Statuts
En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée décide que l'article 21-3-1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 21-3-1) Quorums différents

Pour délibérer valablement, et par exception aux dispositions de l'article L.214-103 du C. monét. Fin, l'A.G.O doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 10 % du capital, alors que l'A.G.E doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 15 % du capital.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis, qu'il s'agisse d'une ***A.G.O.*** *ou d'une* ***A.G.E****. ».*

Seizième résolution

Modification de l'article 21-4-6 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21-4-6 des Statuts comme suit :

« 21-4-6) Délais sur première et sur deuxième convocation

Conformément à l'article R. 214-139 C. monét. fin, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'A.G. est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. ».

Dix-septième résolution

Modification de l'article 21-8-1 des Statuts
L'Assemblée, afin d'intégrer la nouvelle rédaction de l'article L.214-105 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 21-8-1 des Statuts comme suit :

« 21-8-1) Principe

Conformément à l'article L.214-105 C. monét. fin., tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie. Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. ».

Dix-huitième résolution

Modification de l'article 21-9-1 des statuts
La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux Assemblées Générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit l'article 21-9-1 des Statuts :

« 21-9-1) Stipulations communes à toutes les A.G., qu'elles soient Ordinaires ou Extraordinaires, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin. alinéa 3, les documents communiqués aux associés préalablement à la tenue des A.G. ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces A.G. sont déterminés par décret. Toute personne intéressée peut demander au président du tribunal compétent statuant en référé d'enjoindre aux dirigeants, le cas échéant sous astreinte, de communiquer ces documents aux associés.

Conformément à l'article R.214-144 C. monét. fin. I : À compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures. ».

Dix-neuvième résolution

Modification de l'article 21-11 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21-11 des Statuts comme suit :

« 21-11) Procès-verbal et feuilles de présence obligatoires pour chaque A.G., qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire, et même en cas de consultation écrite

Conformément à l'article L.214-108 C. monét. fin., chaque A.G. fait l'objet d'un procès-verbal et d'une feuille de présence, à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Les modalités d'établissement de ces documents sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations de l'A.G. peuvent être annulées.

Conformément aux articles R.214-147, -148 et -149 C. monét. fin., le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Lorsque l'Assemblée se tient par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R. 214-143-1, le procès-verbal de ses délibérations fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif aux moyens de télécommunication lorsqu'il a perturbé son déroulement.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal d'instance ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'A.G.. ».

Vingtième résolution

Création du nouvel article 21-12 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de créer un nouvel article 21-12 au sein des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer et de voter aux Assemblées Générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

L'article 21-12, nouvellement créé, sera rédigé comme suit :

« 21-12) Tenue des Assemblées Générales

Conformément aux dispositions de l'article L.214-107-1 C. monét. fin. : les associés sont autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

Sans préjudice de l'article L. 214-105 C. monét. fin., les statuts peuvent prévoir que l'assemblée générale se tient exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, l'Assemblée Générale se tiendra au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par la personne l'ayant convoquée et / ou par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. ».

Vingt-et-unième résolution

Suppression de mentions devenues sans objet au sein des articles 19 et 20 des Statuts
L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer (i) au sein de l'article 19 des Statuts la mention relative à la première nomination du dépositaire de la Société et (ii) au sein de l'article 20 des Statuts la mention relative à la première nomination de l'expert en évaluation de la Société.

Vingt-deuxième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales
L'Assemblée Générale délègue tout pouvoir au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts	
Prix de souscription au 31/12/2025	682,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2025	613,80 €
PGA 2025	7,51 %
Taux de distribution	5,72 %
Variation du prix de la part	12 €
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)	1,79 %
TRI 5 ans	5,44 %
TRI 10 ans	6,13 %
TRI création	6,48 %

Bilan au 31/12/2025	
Capital nominal	794 738 587,07 €
Total des capitaux propres	916 295 286,04 €
Immobilisations locatives	826 710 488,86 €
Immobilisations financières contrôlées (SCI et OPCI)	190 629 545,00 €

Autres informations au 31/12/2025	Global	Par part
Bénéfice distribuable	55 113 785,72 €	38,03 €
Dividendes distribués liés à l'exercice 2025	55 504 059,69 €	38,30 €

Patrimoine au 31/12/2025	Global	Par part
Valeur d'expertise du patrimoine	1 082 714 047,54 €	681,18 €
Valeur comptable	916 295 286,04 €	576,48 €
Valeur de réalisation	907 017 546,97 €	570,64 €
Valeur de reconstitution	1 109 864 035,88 €	698,26 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution nette du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions diminués des rachats	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	2 198 500€	2 726 140€	4 397	73	109 206€	620€
2016	15 922 000€	20 492 800€	36 417	393	1 897 437€	640€
2017	33 229 580€	19 226 880€	67 156	798	1 962 406€	640€
2018	41 075 325€	10 042 880€	82 151	919	1 441 335€	640€
2019	103 149 990€	81 317 582€	206 300	2 613	8 553 022€	655€
2020	164 377 670€	80 208 261€	328 755	3 557	8 279 566€	655€
2021	266 542 578€	133 836 030€	533 085	7 066	13 990 872€	655€
01/01/2022 au 01/05/2022	363 598 578€	127 143 360€	727 197	10 220	28 493 492€	655€
02/05/2022 au 31/12/2022	482 811 502€	156 767 270€	961 178	10 965		670€
2023	645 040 000€	220 364 235€	1 290 080	18 841	23 535 885€	670€
2024	725 992 000€	108 475 680€	1 451 984	22 191	13 465 600€	670€
01/01/2025 au 01/09/2025	778 214 605€	77 788 749€	1 565 478	24 455	11 381 677€	670€
02/09/2025 au 31/12/2025	794 738 587€	16 453 909€	1 589 477	25 179		682€

Évolution de la rentabilité des parts

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	620,00€	620,00€	640,00€	640,00€	655,00€	655,00€	655,00€	657,00€	670,00€	670,00€	670,00€
Dividende versé au titre de l'année	18,80€	38,89€	38,15€	38,56€	39,48€	39,41€	38,69€	37,40€	40,27€	38,32€	38,30€
Rentabilité de la part (Taux de distribution)[1]	6,06 %	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %	5,91 %	5,71 %	6,01 %	5,72 %	5,72 %
Report distribuable cumulé par part	0,96€	1,27€	0,94€	1,14€	2,58€	1,15€	0,45€	1,14€	0,05€	0,65€	

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits
2021	- 5 000,00	- 1,52 %	-	Moins d'un mois	90€ TTC par part en cessions, retraits acquis à la société de gestion
2022	- 5 598,00	- 1,05 %	-		
2023	- 15 094,16	- 1,57 %	-		
2024	- 39 811,00	- 3,09 %	-		
2025	- 33 979,00	- 2,34 %	-		

[1] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025



Saint-Maximin (60)

Date d'acquisition : 28/03/2025
Prix d'acquisition : 7 M€
Surface : 4 700 m²
Locataires : Divers (4) dont Action



Venette (60)

Date d'acquisition : 20/05/2025
Prix d'acquisition AEM : 4,1 M€
Surface : 2 695 m²
Locataire : Maison Drucker



Nantes (44)

Date d'acquisition : 30/06/2025
Prix d'acquisition AEM : 12,2 M€
Surface : 2 498 m²



Blois (41)

Date d'acquisition : 23/07/2025
Prix d'acquisition AEM : 8,6 M€
Surface : 12 330 m²
Locataire : Enerflux



Asnières-sur-Seine (92)

Date d'acquisition : 04/09/2025
Prix d'acquisition AEM : 4,3 M€
Surface : 1 346 m²
Locataire : Lidl



Nantes (44)

Date d'acquisition : 30/09/2025
Prix d'acquisition AEM : 23,1 M€
Surface : 4 784 m²
Locataire : Voco (InterContinental Hotels Group)

Bureaux Commerce Activités Hôtellerie

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025



Marseille (13)

Date d'acquisition : 12/12/2025
Prix d'acquisition : 45,1 M€
Surface : 10 629 m²
Locataires : Divers (5) dont Métropole de Marseille



Lezennes (59)

Date d'acquisition : 18/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 6,1 M€
Surface : 2 520 m²
Locataire : Saint-Maclou



Aix-en-Provence (13)

Date d'acquisition : 19/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 14,8 M€
Surface : 5 048 m²
Locataires : Newton Offices



Rennes (35)

Date d'acquisition : 19/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 23,6 M€
Surface : 9 262 m²
Locataire : Cailabs



Paris (75)

Date d'acquisition : 31/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 8,1 M€
Surface : 1 253 m²
Locataire : Aldi

Bureaux Commerce Activités Hôtellerie

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.
¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Financement des investissements

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 20,36 % de la valeur vénale des actifs, d'après la méthode de calcul de l'ASPIM.

Toutefois, seuls certains actifs sont acquis à l'aide d'un recours au financement. En effet, la stratégie de financement consiste à lever de la dette bancaire adossée aux immeubles offrant les meilleures garanties de pérennité de leur valeur, tant en raison de leur construction ou réhabilitation récente qu'en raison de la qualité des locataires et de la durée des baux. Cette stratégie obéit à une logique de prudence et d'optimisation des coûts.

Au cours de l'exercice écoulé les acquisitions partiellement financées par la dette bancaire sont listées ci-dessous :

Bien financé	LTV	Montant de l'emprunt	Montant de l'acquisition
Refinancement emprunt Nantes Chasseneuil	53 %	4 532 000 €	8 538 400 €
Refinancement des actifs suivants : Nantes Perouse, Nantes Le Rhuys, Nantes Austral, Rennes Jacquet, Reze, Saint Herblain Exapole	65 %	20 000 000 €	30 890 968 €
TOTAL SCPI		**24 532 000 €**	**39 429 368 €**
LE BALTHAZAR	56 %	25 200 000 €	45 108 000 €
TOTAL SCI		**25 200 000 €**	**45 108 000 €**
TOTAL GROUPE		49 732 000 €	84 537 368 €

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Hôtel	Total
Paris	0,23 %	2,03 %	0,30 %	0,00 %	2,57 %
Région parisienne	9,63 %	9,74 %	1,11 %	0,00 %	20,48 %
Autres régions	44,83 %	14,82 %	13,47 %	2,01 %	75,12 %
Outre Mer	0,00 %	1,83 %	0,00 %	0,00 %	1,83 %
TOTAL	54,69 %	28,42 %	14,89 %	2,01 %	100 %

Gestion du patrimoine

Informations Générales

Situation locative globale	
Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2025 (HT/HC) (en euros)	51 398 094,09 €
Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2025 (HT/HC) (en euros) dans les SCI Contrôlées	13 130 782,00 €
Nombre de locataires au 31/12/2025	430
Taux de vacance au 31/12/2025	10,98 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2025	91,68 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2025	89,02 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m²)	5 060 m²

Contentieux

Au cours de l'exercice, deux actifs commerciaux ont été affectés par des procédures collectives ayant conduit à la résiliation anticipée des baux en vigueur.

S'agissant du local exploité à Englos par la société SAS CPJ ENGLOS dans le cadre d'une activité de boulangerie, un jugement du tribunal de commerce de Lille Métropole en date du 23 juin 2025 a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Par courrier recommandé du 13 août 2025, le liquidateur judiciaire a informé la SCPI de sa décision de ne pas poursuivre le bail commercial, entraînant sa résiliation effective.

Par ailleurs, le local également situé à Englos et exploité par la société ENGLOS BIKE pour une activité de vente de vélos a fait l'objet d'une liquidation judiciaire ouverte par jugement du tribunal de commerce de Lille Métropole en date du 23 décembre 2024. Le liquidateur a, par courrier recommandé du 26 septembre 2025, décidé de ne pas poursuivre le bail commercial, ce qui a également conduit à sa résiliation.

Travaux sur le patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les travaux suivants ont été effectués :

- Aménagement tout corps d'état, remise en état avec mise à niveau des aménagements intérieurs de l'actif Nice Communica.

Cession d'actifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a cédé les actifs suivants :

- Un actif à usage de bureaux à Jonage, situé 4 Avenue du Prieuré ;
- Un actif à usage de bureaux à Bailly-Romainvilliers, situé 22 Avenue Lionel Terray, ZAC des Gaulnes ;
- Une partie d'un actif à usage de bureaux à Rennes, situé 8 Rue Du Patis Tatelin ;
- Une partie d'un actif à usage de bureaux à Lille, situé 413 Avenue Du Président Hoover.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de NCap Régions, validée par le comité de valorisation et l'évaluateur indépendant basé sur les valeurs de l'expert indépendant Cushman & Wakefield s'élève, au 31 décembre 2025, à 1 150 millions d'euros.

Comme les années précédentes, l'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition datée de mars 2017), ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus et la méthode par comparaison.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Actif	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
21/07/2015	Commerce	Pau	15, Avenue Jean Mermoz	184	0 %	0 %
29/06/2016	Bureaux	Orléans	122, Rue Du Faubourg Bannier	2 140	28 %	15 %
18/01/2016	Activités	Migne-Auxances	Zac Saint Nicolas	3 960	100 %	100 %
17/05/2016	Commerce	Wissembourg	Allée Des Peupliers	2 427	100 %	100 %
11/07/2016	Commerce	Pertuis	450, Avenue Du Huit Mai	802	100 %	100 %
28/07/2016	Bureaux	Rennes E Park	8, Rue Jouanet	1 455	35 %	33 %
05/08/2016	Commerce	Libourne	6-8, Rue Gambetta	359	100 %	100 %
30/08/2016	Bureaux	Paris Saints-Pères	30, Rue Des Saint Pères	89	100 %	100 %
21/09/2016	Bureaux	Salon-De-Provence	181, Boulevard De La Republique	788	97 %	97 %
09/12/2016	Bureaux	Saint-Herblain	4, Rue Edith Piaf	724	0 %	0 %
20/01/2017	Bureaux	Rennes Antipolis 2	8, Rue Du Patis Tatelin	501	0 %	0 %
23/03/2017	Commerce	Dijon	20, Rue Du Bourg	707	0 %	0 %
23/03/2017	Commerce	Le Mans Minimes	32, Rue Des Minimes	534	100 %	100 %
30/03/2017	Bureaux	Valenciennes	10, Chemin Du Noir Mouton	888	73 %	70 %
07/07/2017	Bureaux	Villers-Les-Nancy	8, Allée De Longchamp	3 791	100 %	100 %
12/09/2017	Activités	Brie-Comte-Robert	7, Rue Du General Leclerc	3 123	98 %	98 %
07/11/2017	Bureaux	Paris Macdonald	75, Boulevard Macdonald	357	0 %	0 %
28/11/2017	Bureaux	Avignon	631, Chemin Des Meinajaries	1 403	74 %	72 %
27/12/2017	Commerce	Carcassonne	6, Avenue Du Souvenir Francais	2 790	81 %	79 %
27/12/2017	Commerce	Creche Sur Saone	359, Rue De Bourgogne	1 545	0 %	0 %
27/12/2017	Commerce	Forbach	Zi Carrefour De L'Europe	1 200	100 %	100 %
28/12/2017	Commerce	Metz	1, En Nexirue	325	100 %	100 %
28/12/2017	Commerce	Saint-Avold	19, Place De La Victoire	109	100 %	100 %
27/09/2018	Commerce	Colmar	1, Grand'Rue	1 464	100 %	100 %
31/10/2018	Bureaux	Rennes Metropolis Ii	14C, Rue Du Patis Tatelin	395	100 %	100 %
29/11/2018	Activités	Le Creusot	13, Allée Des Bruyères	2 662	100 %	100 %
04/12/2018	Commerce	Cergy	2-4, Rue Des Linandes Beiges	795	100 %	100 %
04/12/2018	Commerce	Trets	Chemin Du Loup	1 738	100 %	100 %
15/03/2019	Bureaux	Marcq-En-Baroeul	340, Avenue De La Marne	790	100 %	100 %
22/03/2019	Bureaux	Sainghin En Melantois	Zac De La Haute Borne	694	100 %	100 %
05/06/2019	Bureaux	Ramonville-Saint-Agne	11-13, Avenue De L'Europe	1 393	100 %	100 %
28/06/2019	Bureaux	Nantes Gachet	1, Route De Gachet	2604	0 %	0 %
28/06/2019	Bureaux	Toulouse	4, Impasse Rene Couzinet	2 205	49 %	48 %

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
23/07/2019	Commerce	Nogent Sur Marne	23, Boulevard Albert 1er	465	100 %	100 %
09/09/2019	Bureaux	Lambersart	251, Avenue Du Bois	2 238	100 %	100 %
27/09/2019	Bureaux	Saint Herblain Exapole	275, Boulevard Marcel Paul	1 303	85 %	84 %
14/10/2019	Bureaux	Pessac	22, Avenue Leonard De Vinci	2 718	55 %	50 %
24/10/2019	Commerce	Bretigny-Sur-Orge	49, Av De La Commune De Paris	1 292	100 %	100 %
31/10/2019	Bureaux	Blagnac	Zac De L'Aéroport	5 535	100 %	100 %
04/11/2019	Bureaux	Montigny-Le-Bretonneux	9, Rue Michael Faraday	886	100 %	100 %
28/11/2019	Bureaux	Montpellier	396, Rue Du Mas De Verchant	5 444	81 %	77 %
20/12/2019	Bureaux	Toulouse Potier	2, Place Pierre Potier	3 233	100 %	100 %
31/12/2019	Activités	Le Mans Becquerel	3, Rue Antoine Becquerel	17 525	100 %	100 %
13/01/2020	Commerce	Montlhery	60 - 62, Route D'Orleans	2 354	91 %	87 %
14/01/2020	Commerce	Paris Clichy	33, Rue De Clichy	64	100 %	100 %
31/01/2020	Bureaux	Chasseneuil-Du-Poitou	1, Avenue Galilée	4 698	82 %	81 %
31/01/2020	Bureaux	Nantes Le Saphir	Zac Chantrerie	2 180	64 %	60 %
18/02/2020	Bureaux	Villeneuve-Dascq	27, Allée Lavoisier	776	0 %	0 %
27/02/2020	Bureaux	Le Mans	12, Rue Ferdinand De Lesseps	2 027	100 %	100 %
19/05/2020	Commerce	Saint-Leu	27, Rue Du Pressoir	1 020	100 %	100 %
09/07/2020	Activités	Poitiers	8, Place De Dion Bouton	3 283	100 %	100 %
01/09/2020	Bureaux	Lille Verose	413, Avenue Du President Hoover	1 579	0 %	0 %
23/09/2020	Activités	Ivry-Sur-Seine	4, Av Paul Vaillant Couturier	1 072	24 %	47 %
10/11/2020	Commerce	Englos	5, Allée Du Progrès	635	0 %	0 %
10/11/2020	Bureaux	Lesquin	Parc D'Activité De La Motte	316	100 %	100 %
04/12/2020	Commerce	Romainville	90, Route De Montreuil	764	100 %	100 %
04/12/2020	Bureaux	Labege	19, Rue Carmin	842	0 %	0 %
11/12/2020	Commerce	Bordeaux	51, Quai De Paludate	472	100 %	100 %
12/12/2020	Activités	Saint Herblain Renault	11, Avenue Louis Renault	3 530	100 %	100 %
11/01/2021	Activités	Joue-Les-Tours	5, Rue De La Liodiere	3 201	100 %	100 %
26/02/2021	Commerce	Lyon	105, Avenue Jean Mermoz	4 523	100 %	100 %
10/03/2021	Bureaux	Voisin-Le-Bretonneux	2, Rue René Caudron	3 642	0 %	0 %
10/03/2021	Bureaux	Guyancourt	2, Rue Hélène Boucher	1 899	87 %	85 %
22/03/2021	Bureaux	Choisy-Le-Roi	43, Avenue Louis Luc	667	100 %	100 %
03/10/2019	Bureaux	Toulouse Nemesis	11, Rue Pierre Vellas	2 159	78 %	76 %
18/05/2021	Bureaux	Villeurbanne	67/69, Avenue Galline	2 063	100 %	100 %
28/06/2021	Commerce	Roncq	317, Rue Henri Barbusse	3 342	100 %	100 %
30/06/2021	Commerce	Ivry-Sur-Seine 2	32, Rue Marat	933	100 %	100 %
07/07/2021	Bureaux	Nantes Perouse	27, Square La Perouse	346	100 %	100 %
30/07/2021	Bureaux	Massy	Grand Ensemble De Massy Antony	1 841	100 %	100 %
08/09/2021	Bureaux	Champs-Sur-Marne	Espace Descartes	1 634	100 %	100 %
15/09/2021	Activités	Le Mans Lefaucheux	21-23, Bd Pierre Lefaucheux	11 141	66 %	71 %
20/06/2022	Bureaux	Saint Priest	Bâtiment 5 - Cedre 1	1 570	100 %	100 %
10/11/2021	Commerce	Sainte Marie	Carre Duparc	4 038	100 %	100 %
25/11/2021	Bureaux	Rennes Freville	14, Avenue Henri Freville	253	100 %	100 %
29/11/2021	Commerce	Toulouse Atlanta	2, Avenue D'Atlanta	5 065	78 %	74 %
30/11/2021	Activités	Marseille	71, Chemin Gilbert Charmasson	2 850	100 %	100 %
30/10/2020	Activités	Escalquens	Lieudit La Masquere	5 200	96 %	96 %
13/12/2021	Commerce	Courbevoie	100, Rue De Colombes	889	100 %	100 %
13/12/2021	Commerce	Coulommiers	15, Cours Gambetta	2 017	100 %	100 %
13/12/2021	Commerce	Rueil Malmaison	14/16, Rue Jacques Daguerre	1 498	100 %	100 %
13/12/2021	Commerce	Senlis	4, Rue Odent	2 170	100 %	100 %
15/12/2021	Commerce	Paris Diderot	124/130, Boulevard Diderot	1 308	100 %	100 %
15/12/2021	Commerce	Paris Wattignies	11, Rue Wattignies	309	100 %	100 %
15/12/2021	Commerce	Paris Claude Bernard	90, Rue Claude Bernard	185	100 %	100 %
16/12/2021	Activités	Chambray-Les-Tours	54, Rue Charles Coulomb	4 452	100 %	100 %
17/12/2021	Activités	Fleury-Merogis	Rue Adrienne Bolland	1 105	100 %	100 %
24/02/2022	Commerce	Saint-Mitre-Les- Remparts	Les Etangs	4 138	100 %	100 %
28/02/2022	Commerce	Marmande	31-33, Rue Charles De Gaulle	1 122	100 %	100 %
07/03/2022	Activités	Saint-Priest Zay	53, Rue Jean Zay	2 595	100 %	100 %
22/03/2022	Commerce	Marseille Crimée	147, Rue De Crimée	1 310	100 %	100 %

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
28/03/2022	Bureaux	Lyon Espace Docks	40, Quai Rambaud	1 425	72 %	66 %
31/03/2022	Bureaux	Toulouse Compans	55, Boulevard De L'Embouchure	1 696	100 %	100 %
29/12/2021	Activités	Reichstett	Rue Du Chemin De Fer	4 713	100 %	100 %
28/06/2022	Bureaux	Dardilly Campus	18, Chemin Des Cuers	3 941	69 %	61 %
06/07/2022	Commerce	Champigny	625, Avenue Maurice Thorez	754	100 %	100 %
07/07/2022	Commerce	Sainte Genevieve Des Bois	21, Avenue De L'Hurepoix	1 851	100 %	100 %
20/07/2022	Commerce	Toulouse Allende	1, Bis Avenue Salvador Allende	7 473	100 %	100 %
20/07/2022	Commerce	Aucamville	10, Rue Pierre Et Marie Curie	290	0 %	0 %
21/07/2022	Commerce	Paris Arago	4, Boulevard Arago	154	100 %	100 %
21/07/2022	Commerce	Paris Faubourg Saint Martin	246, Rue Du Fbg Saint Martin	240	100 %	100 %
21/07/2022	Commerce	Paris Montagne Ste Genevieve	28, Rue De La Montagne	354	100 %	100 %
21/07/2022	Commerce	Paris Rue Ballu	31, Rue Ballu	180	100 %	100 %
21/07/2022	Commerce	Boulogne Billancourt Sevres	9, Rue De Sèvres	220	0 %	0 %
21/07/2022	Commerce	Saint Denis	81-83, Rue De Strasbourg	1 389	100 %	100 %
26/08/2022	Activités	La Wantzenau	Route Départementale 302	6 406	98 %	98 %
26/08/2022	Commerce	Strasbourg	10, Rue Du Cerf Berr	1 824	100 %	100 %
12/09/2022	Bureaux	Marignane	Floricity Batiment C	2 913	100 %	100 %
21/09/2022	Bureaux	Lille Bayard	3, Rue Bayard	1 472	30 %	27 %
20/10/2022	Activités	Mondeville	Rue Ernest Cognacq	6 631	100 %	100 %
14/10/2022	Commerce	Plaisance Du Touch	4, Rue Sadie Carnot	1 481	100 %	100 %
03/11/2022	Bureaux	Massy Yellow	1, Avenue Carnot	10 266	86 %	83 %
07/11/2022	Activités	Venissieux	63, Rue Andre Sentuc	2 648	41 %	54 %
08/11/2022	Bureaux	Créteil	70-80, Rue Auguste Perret	6 368	100 %	100 %
25/11/2022	Activités	Ecully	28, Chemin Du Petit Bois	3 510	86 %	85 %
01/12/2022	Activités	Fleury Les Aubrais	380, Rue Marcelin Berthelot	4 835	100 %	100 %
05/12/2022	Bureaux	Nice Communica	455, Promenade Des Anglais	4 430	100%	100%
16/12/2022	Bureaux	Lattes	1310, Avenue Des Platanes	1 938	100%	100%
31/01/2023	Bureaux	Merignac Les Diamants	61, Rue Jean Briaud	3 939	66%	64%
23/03/2023	Activités	Paris Pelleport	89-91, Rue Pelleport	990	100%	100%
28/03/2023	Bureaux	Montpellier Concept	1300, Avenue Albert Einstein	1 502	100%	100%
31/03/2023	Activités	Seyssinet-Pariset	20, Avenue De Grenoble	6 154	100%	100%
31/03/2023	Bureaux	Seyssinet-Pariset Valerien	3, Rue Paul Valerien	3 669	100%	100%
31/03/2023	Activités	Noyarey	62, Rue Louise Drevet	1 534	100%	100%
31/03/2023	Activités	Vaulx-Milieu	200, Rue René Descartes	1 906	100%	100%
31/03/2023	Activités	Cavaillon	394, Chemin Puits Des Gavottes	4 263	100%	100%
31/03/2023	Bureaux	Bron	2-4, Rue Edison	3 135	100%	100%
31/03/2023	Bureaux	Montpellier Centuries I	93,101,111, Place Pierre Duhem	2 073	100%	100%
08/02/2022	Commerce	Venissieux Window	132, Avenue Viviani	3 738	0%	0%
22/05/2023	Bureaux	Saint-Priest Lombardie	8, Rue De Lombardie	904	100%	100%
19/06/2023	Commerce	Dijon Cité Gastronomique	2, Rue De L'Hôpital	5 261	100%	100%
13/07/2023	Commerce	Cormeilles En Parisis	My Valley	4 707	100%	100%
25/07/2023	Activités	Roissy En France	17, Avenue De La Demi Lune	1 500	100%	100%
17/11/2021	Bureaux	Cesson-Sevigné Bat B	4B, Rue Du Chêne Germain	6 106	100%	100%
08/09/2023	Bureaux	Levallois Carnot	91-95, Rue Carnot	4 774	100%	100%
13/09/2023	Commerce	Sainte Geneviève Résistance	3, Avenue De La Résistance	2 181	100%	100%
02/10/2023	Activités	Pusignan	637, Avenue De Satolas Green	1 536	100%	100%
02/10/2023	Bureaux	Reze	3, Rue Ada Lovelace	402	100%	100%
02/10/2023	Bureaux	Le Havre	79, Rue Jules Siegfried	185	100%	100%
18/02/2022	Bureaux	Limonest Les Iris	290, Allée Des Noisetiers	4 096	39%	38%
21/11/2023	Bureaux	Lille Le Tigre	5/7, Place De La Gare	1 108	88%	86%
28/03/2024	Commerce	Jaux	63, Rue Des Métiers	2 451	100%	100%
30/04/2024	Bureaux	Nantes Austral	4, Boulevard Gisèle Halimi	1 967	100%	100%
30/12/2022	Bureaux	Toulouse Laurencin	6, Rue Marie Laurencin	4 828	100%	100%
07/02/2023	Activités	Cormontreuil	Chemin Du Puisieulx	5 463	9%	15%
04/10/2024	Commerce	Rennes Jacquet	23-25, Rue Du Champ Jacquet	1 349	100%	100%
17/10/2024	Commerce	Champigny Sur Marne Republic	95, Av De La République,	5 411	100%	100%
22/11/2024	Bureaux	Saint André Lez Lille	180, Rue Sadi Carnot	7 731	100%	100%
19/12/2024	Bureaux	Nantes Le Rhuys	18, Rue De La Tour D'Auvergne	4 755	100%	100%

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
20/12/2024	Commerce	Quetigny	2, Bd De L'Europe	408	100%	100%
23/12/2024	Bureaux	Saint Herblain Wallis	6, 6 Bis, Rue Victor Schoelcher	3 679	100%	100%
23/12/2024	Commerce	Saint Herblain Food	6, 6 Bis, Rue Victor Schoelcher	2 484	81%	80%
28/03/2025	Commerce	Saint Maximin	204, Rue Des Girondins	4 700	100%	100%
20/05/2025	Activités	Venette	317, Rue Du Chemin Croissant	2 695	100%	100%
23/07/2025	Activités	Blois	28, Rue Robert Nau	12 330	100%	100%
04/09/2025	Commerce	Asnières	44-56, Avenue Des Grésillions	1 346	100%	100%
19/12/2025	Bureaux	Aix-En-Provence	1035 D, Rue Jean René Guillibert Gautier De La Lauzière	5 056	100%	100%
18/12/2025	Bureaux	Lezennes	1-3-5, Rue Nicolas Appert	2 520	100%	100%
31/12/2025	Commerce	Paris Général Leclerc	101, Avenue Du Général Leclerc	1 253	100%	100%

Résultats financiers

Année	2025		2024		2023		2022	
	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus
REVENUS[1]								
Recettes locatives brutes	35,91 €	75,57 %	35,53 €	76,12 %	41,63 €	87,97 %	45,05 €	96,83 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,39 €	0,83 %	2,26 €	4,84 %	2,82 €	5,95 %	0,83 €	1,79 %
Recettes locatives par SCI	10,69 €	22,50 %	8,20 €	17,58 %	2,59 €	5,48 %		
Produits divers	0,53 €	1,11 %	0,68 €	1,46 %	0,28 €	0,60 %	0,64 €	1,38 %
TOTAL REVENUS	47,52 €	100,00 %	46,68 €	100,00 %	47,32 €	100,00 %	46,26 €	100,00 %
CHARGES[2]								
Commission de gestion	- 4,54 €	- 9,55 %	- 3,41 €	- 7,31 %	- 4,17 €	- 8,81 %	- 4,54 €	- 9,76 %
Autres frais de gestion	- 0,25 €	- 0,52 %	- 0,18 €	- 0,38 %	- 0,77 €	- 1,63 %	- 1,00 €	- 2,14 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 2,07 €	- 4,37 %	- 2,01 €	- 4,30 %	0,81 €	1,71 %	- 0,76 €	- 1,63 %
Charges financières	- 2,39 €	- 5,03 %	- 2,17 €	- 4,64 %	- 2,12 €	- 4,48 %	- 1,78 €	- 3,83 %
Sous total charges externes	**- 9,25 €**	**- 19,46 %**	**- 7,76 €**	**- 16,63 %**	**- 6,25 €**	**- 13,22 %**	**- 8,08 €**	**- 17,37 %**
Amortissement net	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Patrimoine	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Autres	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Provisions nettes[3]	- 0,05 €	- 0,10 %	- 0,13 €	- 0,29 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Pour travaux	- 0,18 €	- 0,39 %	0,18 €	0,39 %	- 0,58 €	- 1,22 %	0,14 €	0,30 %
Autres	- 0,01 €	- 0,02%	- 0,04 €	- 0,08 %	- 0,25 €	- 0,52 %	- 0,12 €	- 0,27 %
Sous total charges internes	**- 0,24 €**	**- 0,50 %**	**0,01 €**	**0,03 %**	**- 0,83 €**	**- 1,75 %**	**0,02 €**	**0,03 %**
TOTAL CHARGES	-9,49 €	-19,96%	-7,75 €	-16,60%	7,08 €	14,97%	8,06 €	17,33%
RÉSULTAT BRUT	38,06 €	80,10 %	38,93 €	83,40 %	38,86 €	82,11 %	38,46 €	2,27 %
Variation report à nouveau	- 0,24 €	- 0,51 %	0,61 €	1,30 %	-1,38 €	-2,92 %	1,06 €	2,27 %
Variation autres réserves (éventuellement)								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,30 €	80,60 %	38,32 €	82,10 %	40,24 €	0,85 %	37,40 €	80,40 %
Revenus distribués après prélèvement								

[1]Pour une part en pleine jouissance au 01/01/2025.
[2]Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[3]Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
• comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
• de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
• de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en Euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	835 862 740,06 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	80 432 545,98 €
VALEUR COMPTABLE	916 295 286,04 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	576,48 €

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en Euros)
Valeur vénale	1 082 714 047,54 €
Valeur nette des autres actifs de la société	- 175 696 500,57 €
VALEUR DE RÉALISATION	907 017 546,97 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	570,64 €

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	en % de Valeurs	(en Euros)	en % de base
Valeur de réalisation		**907 017 546,97 €**	
Frais d'acquisition des immeubles en direct	4,63 %	51 392 265,59	6,20 %
Frais d'acquisition des immeubles en indirect	1,43 %	15 869 962,53	6,50 %
Frais d'acquisition des valeurs mobilières	0,05 %	510 714,29	5,00 %
Frais de financement	0,13 %	1 403 896,49	1,06 %
Commission d'investissement TTC	0,05 %	552 233,76	0,04 %
Commission de souscription TTC	12,00 %	133 117 416,25	
Total Frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	18,28 %	202 846 488,91	
VALEUR DE RECONSTITUTION	100 %	1 109 864 035,88	
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART		698,26	

Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	49 504 223,66 €	12 244 327,82 €	61 748 551,48 €
Loyers	52 034 678,77 €	12 610 260,01 €	64 644 938,78 €
Autres produits immobiliers	762 052,86 €	- 306 454,43 €	
Charges non récupérables	- 2 839 958,07 €	- 2 070,84 €	- 2 842 028,91 €
Travaux non récupérables et gros entretien	- 266 348,80 €	- 57 404,10 €	- 323 752,90 €
Impact des douteux	- 186 201,10 €	-2,82 €	- 186 203,92 €
Composants du résultat d'exploitation	- 7 020 255,97 €	- 250 233,30 €	- 7 270 489,27 €
Commision de gestion de la SGP	- 5 021 755,41 €	- €	- 5 021 755,41 €
Autres charges d'exploitation	- 1 998 500,56 €	- 250 233,30 €	- 2 248 733,86 €
Composants du résultat financiers	- 2 864 197,77 €	- 2 012 969,12 €	- 4 877 166,89 €
Intérêts des emprunts	- 3 432 922,51 €	- 2 073 321,00 €	- 5 506 243,51 €
Autres charges financières	- €	- €	- €
Produits financiers[1]	568 724,74 €	60 351,88 €	629 076,62 €
Composant du résultat exceptionnel	- €	- €	- €
Résultat exceptionnel	- €	- €	- €

[1]À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mère et filles).

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes. La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée par Madame Laura PEDINIELLI, Directrice Juridique et RCCI, arrivée chez NORMA CAPITAL en février 2025.

Le RCCI est en charge de :
- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille règlementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :
- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et / ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM. Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à postériori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 39 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 604 912 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 216 250 euros.

Profil de risque

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

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...) ;
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

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

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

- risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif ;
- risque lié à la gestion dans la mesure où la sélection d'investissements peut se révéler moins performante.

Ces risques ne sont pas listés de manière exhaustive. Nous vous invitons à vous reporter à la note d'information.

L'investissement en parts de la SCPI NCap Régions est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix (10) années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf (9) membres désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire, parmi les associés, pour une durée de trois (3) ans conformément aux statuts.

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

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

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société par la Société de Gestion et émet un avis sur les projets de résolutions soumis aux associés.

Les statuts subordonnent à son avis préalable les opérations ci-après énumérées, étant précisé qu'à l'égard des tiers, la Société ne peut se prévaloir de ces limites et / ou restrictions :

- l'entrée dans le capital de la Société d'une entité relevant de l'ACPR telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;
- les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L. 214-114 C. monét. fin. et s.,
- étant précisé que la décision finale reviendra à la Société de Gestion qui demeure indépendante dans la prise de décision d'investissement.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

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

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



Source : Photo libre de droit.

04.

Rapport du Conseil de Surveillance



Source : Norma Capital - Asnières-sur-Seine.

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Chers associés de NCap Régions,

Permettez-nous de commencer par un constat : d'année en année, la profondeur, la qualité et la transparence du rapport annuel établi par Norma Capital se bonifient, laissant in fine peu de latitude à votre Conseil de Surveillance pour compléter certains points. Il en est ainsi, notamment, de l'analyse, particulièrement pointue, de l'évolution du marché immobilier et de son environnement, à laquelle nous souscrivons entièrement. Il en va de même des informations délivrées au titre des engagements dans les domaines sociétaux et environnementaux de notre SCPI.

1. Pour les quelques 3 000 nouveaux associés en 2025 : un bref historique

La SCPI NCap Régions, gérée par Norma Capital, s'est construite autour d'une stratégie claire : investir dans les métropoles régionales françaises (ex. : Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, etc.) en ciblant des actifs immobiliers tertiaires et résidentiels de qualité, avec une gestion proactive et une politique de diversification sectorielle (bureaux, commerces, logistique, santé). Lancée en 2015, elle a connu une croissance régulière, soutenue par un modèle de gestion axé sur la transparence, la stabilité des revenus et la résilience face aux cycles immobiliers.

En 2025, elle franchit le cap du milliard d'euros de capitalisation (1,084 Md € au 31/12/2025), avec 25 169 associés et 178 actifs immobiliers (dont VEFA). Son prix de part a été revalorisé à 682 € au 2 septembre 2025 (+1,79 %), reflétant une confiance des épargnants malgré un contexte immobilier ralenti.

Historiquement, Norma Capital a choisi de séparer clairement ses trois SCPI :

- NCap Régions → France (métropoles régionales)
- NCap Éducation Santé → France et Europe
- NCap Continent → 4 zones spécifiques : Espagne, Royaume Uni, Allemagne, Pologne

Cette répartition des rôles au sein de la gamme est perçue comme un avantage concurrentiel : elle permet aux investisseurs de choisir leur exposition géographique et fiscale, sans confusion. C'est cette clarté que tous les membres du Conseil de Surveillance (CS) souhaitent préserver, en dépit du fait que la politique de gestion rappelée en page 13 et conforme à la note d'information stipule :

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

Pour lever toute ambiguïté, le Conseil de Surveillance a suggéré une actualisation de la note d'information afin que NCap Régions soit bien ancrée dans la catégorie des SCPI « franco-françaises ». La plupart des gestionnaires et conseillers en investissements considèrent que mélanger les zones géographiques dans une même SCPI complique la fiscalité (dividendes, prélèvements sociaux, impôts à l'étranger) et dilue l'identité du produit. En outre, les SCPI ayant adopté ce modèle hybride ces dernières années ont souvent perdu de leur attractivité. Préserver la clarté géographique et fiscale de NCap Régions, et la mettre en avant auprès des associés actuels… et futurs, est un atout stratégique.

Lors de notre réunion du 10 février 2026, la société de gestion a accueilli favorablement nos préoccupations.

2. Performance et rentabilité : vigilance sur la distribution

En 2025, le taux de distribution s'établit à 5,72 %, en baisse par rapport aux années précédentes (> 6 %). L'objectif pour 2026 est fixé entre 5,1 % et 6 %, ce qui, en moyenne, correspondrait à 5,55 % - soit une nouvelle érosion.

Le TRI sur 10 ans (2015-2025) est de 6,13 %, ce qui reste solide, mais le TRI sur 5 ans (2020-2025) est à 5,44 %, reflétant un ralentissement.

Notre point de vue : la baisse de la distribution peut être liée à une augmentation des coûts d'exploitation, à des vacances locatives ou à une réduction des loyers. En contexte de baisse des prix immobiliers depuis 2023, on s'attendrait à une amélioration du rendement sur les nouvelles acquisitions - ce qui n'est pas encore visible.



Source : Photo libre de droit.

Autre aspect qui fait l'objet de l'attention du Conseil de Surveillance : nous constatons une légère détérioration du Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 91,68 % en 2025, contre des niveaux historiques plus élevés (proches de 95 %). Cela s'explique par des vacances locatives prolongées dans certains actifs, des difficultés à relouer certains biens (bureaux, commerces). Autre motif probable ? Une gestion plus prudente des loyers pour préserver la trésorerie ? En réponse, Norma Capital estime que, sur les 178 immeubles en patrimoine, une quinzaine pose problème en matière de renouvellement des baux.

Concrètement, la diminution du taux d'occupation financier et, corrélativement, du niveau de rendement observée sur l'exercice s'inscrit dans un contexte de maturité du patrimoine, la SCPI ayant désormais passé le cap de la dizaine d'années d'existence. Une part significative des baux conclus lors des premières années d'investissement arrive aujourd'hui en phase de renouvellement ou de renégociation, ce qui entraîne mécaniquement une hausse ponctuelle des surfaces en vacance et des délais de relocation.

Ces renouvellements s'accompagnent donc, la plupart du temps, d'ajustements de loyers aux conditions de marché et de l'octroi de mesures d'accompagnement locatif, nécessaires pour sécuriser la pérennité des locataires en place ou faciliter la commercialisation des surfaces libérées. Ces éléments pèsent temporairement sur le taux d'occupation financier ainsi que sur le rendement distribué.

En effet, d'une façon générale, sans revenir pour autant sur nos allusions relatives à la morosité ambiante, les entreprises hésitent à déménager car tout déplacement dans de nouveaux locaux implique d'importants frais, sans parler des éventuels problèmes directement liés aux déplacements de leurs collaborateurs. De ce fait, elles sont tentées de rester en place… tout en négociant le montant du renouvellement de leurs baux. Cet attentisme se manifeste partout en France, peut-être un peu moins dans la région marseillaise, selon Norma Capital.

Nous entendons que cette phase correspond à un cycle normal de gestion pour un patrimoine arrivé à maturité, et traduit l'action de la société de gestion visant à adapter les conditions locatives à l'environnement de marché et à préserver, sur le long terme, la qualité d'occupation et la valorisation des actifs.

La direction de Norma Capital nous a assurés que les équipes étaient « sur le pont » en vue de trouver des locataires solvables dans un contexte qui, toutefois, selon elle, risque d'être encore difficile en 2026 et 2027, du fait de l'ancienneté de certains de nos immeubles.

En résumé, plus que jamais ce sont les choix de gestion d'aujourd'hui, assumés et inscrits dans le temps long qui feront la différence.

3. Patrimoine, capitalisation et gouvernance : signes de maturité.

Le franchissement du cap du milliard d'euros de capitalisation est un signal fort de la confiance des épargnants et des investisseurs. Cela permet à la SCPI d'accéder à des actifs de taille supérieure, de négocier de meilleurs prix, et de réduire ses coûts de gestion unitaires. Cependant, cette croissance doit s'accompagner d'une gouvernance renforcée, notamment sur les décisions stratégiques majeures (ex. : affirmation de la non-ouverture à l'étranger), qui doivent être transparentes, débattues avec le Conseil de Surveillance - à noter : elles l'ont toujours été - et validées par l'Assemblée Générale.

En 2025, on remarque une augmentation significative de la taille des actifs acquis par notre SCPI : plus de 20 M€ à Nantes et plus de 40 M€ à Marseille. Parallèlement, on peut également noter que ces achats ont été formalisés dans les derniers jours de l'année 2025. Est-ce dû au fait que les bonnes affaires se dénouent à l'approche du réveillon ? Ou alors, cela est-il la traduction du fait que NCap Régions est la seule SCPI « franco-française » qui collecte de façon régulière ? Quelle que soit la bonne réponse, on est amené à relever que Norma Capital saisit jusqu'à présent d'excellentes opportunités. Les éléments fournis par la société de gestion lors de nos réunions nous permettent de vous assurer que, même si, quelquefois, le rendement n'est pas mirifique, les actifs entrés en patrimoine sont d'excellente qualité et, surtout… sécurisés.

4. Endettement

Si vous vous reportez à nos rapports antérieurs, vous ne serez pas surpris : le Conseil de Surveillance exerce notamment sa vigilance sur l'endettement, qu'il s'agisse des volumes, des taux et de l'adéquation entre nature des biens financés et durées des emprunts. Le *spread*[1] est également un sujet d'attention. Pour ce qui est de la part de l'effet de levier, elle se situe à environ 21 % à fin 2025 et pourrait progresser jusqu'à atteindre 25 % dans les prochains mois. Contrairement à d'autres SCPI, NCap Régions n'est pas confrontée à un « mur de dettes » : les maturités sont bien gérées. La durée moyenne des concours bancaires est de l'ordre de 5 à 6 ans, quelques-uns pouvant atteindre 10 ans. Alors que les taux de crédit oscillent actuellement entre 3,90 % et 4,10 %, le *spread* sur les dernières opérations se situe entre 2,50 % et 3,00 %. Par ailleurs, il est à noter que, selon l'actif immobilier, il peut s'agir de crédits *in fine* ou de crédits amortissables. Norma Capital veille à ce que les contrats de prêts soient assortis de modalités de sortie anticipée en cas de besoin, telle que l'absence d'indemnité.

5. Modifications statutaires envisagées

Il nous est demandé, cette année encore, de faire évoluer nos statuts à la suite d'une Nième évolution des textes qui régissent les SCPI.

5.1. Généralités

Dans les faits, très en amont, en prenant un peu de recul, quelles observations peut-on faire sur les « évolutions » (?) en matière de SCPI depuis l'origine du développement de ce « produit immobilier » ?

Au fil des ans, de solutions d'épargne pour les particuliers, elles se sont transformées en « fonds d'investissement alternatifs » qui n'ont plus qu'un lointain rapport avec les structures presque confidentielles des années 1970. Pour certains investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, entre autres) elles sont devenues des placements financiers, supposés liquides. Or, l'immobilier, par nature, ne l'est pas. Ceci explique en partie la crise que traversent plusieurs « mastodontes ». À ce jour, en ce qui concerne des SCPI de renom et de taille largement comparable à NCap Régions, le délai moyen de revente des parts peut atteindre 600 jours (environ 20 mois) voire plus pour une poignée d'entre elles. La revente via le marché secondaire (de gré à gré) permet parfois de réduire ce délai à 4 à 8 semaines, mais avec une décote de 15 % à 35 % sur le prix de la part.

Force est de déplorer que ce sont les « petits épargnants » qui finissent par payer l'incurie d'institutionnels qui ont confondu SCPI et Sicav monétaire.

Sur un plan législatif et réglementaire, la financiarisation des SCPI s'est accélérée depuis l'échec - mot utilisé sous notre seule responsabilité - de la tentative de transformer toutes les SCPI en OPCI, produit hybride mi-immobilier/mi-boursier. Est arrivée ensuite la transposition de la Directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Managers Directive) en 2013. La conséquence de cette directive était de minimiser le rôle des épargnants et de marginaliser leurs représentants légitimes, afin de financiariser un produit qui n'en avait nul besoin. Le ministre de l'Économie et des Finances avait alors assuré :
« Le Gouvernement restera attentif à ce que les modalités de la transposition en droit français de la directive AIFM prennent en considération les caractéristiques des SCPI qui concentrent l'épargne de nombreux Français soucieux de préparer leur retraite. ».

[1]Différence entre le taux d'intérêt payé à la banque pour le prêt et le taux de rendement du bien financé au moyen de ce prêt.

Plus de 10 ans après, que reste-t-il de ce type d'engagement ? En fin de compte, on relève que, texte après texte, les épargnants en parts de SCPI ont été privés de leurs droits. Sous la pression de l'industrie financière, ils ont été peu à peu éloignés de la gestion : « circulez. Il n'y a rien à voir » semblent nous enjoindre les rédacteurs des articles du Code monétaire et financier et du Règlement général de l'AMF.

5.2. Spécificités de NCap Régions

Il est désormais proposé aux associés de toutes les SCPI de pouvoir ramener à trois (oui : 3 !) le nombre de membres des conseils de surveillance et de supprimer tout quorum en matière d'Assemblée générale.

Ce ne sera pas le cas de NCap Régions : en parfaite entente avec le Conseil de Surveillance, Norma Capital nous demande lors de cette Assemblée générale (résolution n° 12) de fixer à un minimum de 5 et un maximum de 7 le nombre des conseillers. Et, pour ce qui est du quorum, il n'est pas question d'annihiler toute démocratie au sein de notre SCPI. Si l'Assemblée générale souveraine le valide (résolutions n° 13 et 14), les quorums seront de 10 % pour une Assemblée générale ordinaire et de 15 % pour une Assemblée générale extraordinaire.

D'autres résolutions soumises à notre approbation (n° 11, 15, 16, 19, 20) concernent des points mineurs visant à alléger les statuts ou à entériner des dispositions légales, le tout sans incidence notable sur la vie sociale de notre SCPI.

En revanche, nous attirons votre attention sur une modification non anodine concernant la possibilité statutaire, pour tout associé, d'obtenir la liste complète de ses coassociés au sein de NCap Régions. Le Conseil de Surveillance a estimé que si cette disposition particulièrement protectrice présentait une forte légitimité pour un millier d'épargnants en 2018, elle devait, en 2026, pour plus de 25 000 associés, ne pouvoir s'exercer que sous le contrôle souverain du Conseil de Surveillance. Tel est le but de la nouvelle rédaction que nous vous incitons à approuver.

Nous avions adopté l'année dernière le principe de la décimalisation du prix de la part. Cela avait notamment pour objectif de permettre la mise en place d'un dispositif de réinvestissement automatique des dividendes. Celui-ci est désormais pleinement opérationnel, offrant une solution simple et efficace à ceux qui souhaitent faire évoluer leur patrimoine dans une perspective de long terme. Grâce à ce mécanisme, tout ou partie des revenus distribués peuvent être transformés automatiquement en nouvelles parts, au prix de souscription en vigueur. Cela permet de renforcer progressivement son capital, sans intervention particulière.

Au-delà d'un simple réemploi des dividendes, il s'agit d'un véritable outil de gestion disciplinée, qui favorise une croissance régulière et durable du patrimoine. Chaque associé conserve naturellement la liberté de choisir la proportion qu'il souhaite réinvestir, en fonction de sa situation financière et fiscale.

Proposée dans un cadre sécurisé et maîtrisé, cette option contribue pleinement à la valorisation du patrimoine sur le long terme et s'intègre harmonieusement dans une stratégie patrimoniale réfléchie et structurée.

Enfin, notons avec satisfaction la nouvelle présentation du formulaire de participation à l'Assemblée générale. Si vous ne pouvez y participer en personne « en présentiel », et ne souhaitez pas voter sur chaque résolution, vous avez la possibilité en cochant la case 1 de donner pouvoir au président du Conseil de Surveillance. Dans ce cas, il votera dans le sens exprimé dans le présent rapport, c'est-à-dire en faveur de l'ensemble des résolutions.

Par avance, tous les membres de votre Conseil de Surveillance vous remercient d'accomplir « votre devoir de citoyen-épargnant » en participant, par vos voix, à l'Assemblée générale mixte de NCap Régions

Achevé de rédiger à Paris, le 16 février 2026

Pour le Conseil de Surveillance,
Serge Blanc (représentant légal d'AAAZ SCI)



Source : Norma Capital - Marseille.

05.

Comptes annuels

au 31 décembre 2025



Source : Norma Capital - Basic-Fit - Nice Notre Dame.

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I. PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	- €	- €	- €	- €
Amortissements droits réels	- €	- €	- €	- €
Concessions	- €	- €	- €	- €
Amortissements concessions	- €	- €	- €	- €
Constructions sur sol d'autrui	- €	- €	- €	- €
Amortissement de construction sur sol d'autrui	- €	- €	- €	- €
Terrains et constructions locatives	816 594 672,05 €	815 594 000,00 €	771 775 929,04 €	773 219 000,00 €
Immobilisations en cours (dont promesses & VEFA)	10 115 816,81 €	12 751 278,00 €	2 026 734,73 €	3 147 427,50 €
Immobilisations locatives	**826 710 488,86 €**	**828 345 278,00 €**	**773 802 663,77 €**	**776 366 427,50 €**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- €	- €	- €	- €
Gros entretiens	- 847 748,80 €		- 581 400,00 €	
Autres provisions pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Provisions liées aux placements immobiliers	**- 847 748,80 €**	**- €**	**- 581 400,00 €**	**- €**
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	- €	- €	- €	- €
Provisions pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Titres financiers contrôlés	- €	- €	- €	- €
TOTAL I	825 862 740,06 €	828 345 278,00 €	773 221 263,77 €	776 366 427,50 €
II. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	10 000 000,00 €	10 214 285,71 €	10 000 000,00 €	10 097 142,85 €
Immobilisations financières contrôlées	180 629 545,00 €	168 654 982,28 €	149 113 000,00 €	143 194 145,64 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- €	- €	- €	- €
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières controlées	- €	- €	- €	- €
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non controlées	- €	- €	- €	- €
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	- €	- €	- €	- €
TOTAL II	190 629 545,00 €	178 869 267,99 €	159 113 000,00 €	153 291 288,49 €
III. ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	- €	- €	- €	- €
Associés capital souscrit non appelé	- €	- €	- €	- €
Immobilisations incorporelles	- €	- €	- €	- €
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	- €	- €	- €	- €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	- €	- €	- €	- €
Autres actifs et passifs d'exploitation	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Locataires et comptes rattachés	13 452 132,94 €	13 452 132,94 €	7 712 758,83 €	7 712 758,83 €
Autres créances	25 037 179,91 €	25 037 179,91 €	21 188 442,49 €	21 188 442,49 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 558 103,04 €	- 558 103,04 €	- 371 901,94 €	- 371 901,94 €
Créances	**37 931 209,81 €**	**37 931 209,81 €**	**28 529 299,38 €**	**28 529 299,38 €**
Valeurs mobilières de placement	- €		- €	
Fonds de remboursement	- €		- €	
Autres disponibilités	29 406 705,96 €	29 406 705,96 €	23 123 779,46 €	23 123 779,46 €
Valeurs de placement et disponibilités	**29 406 705,96 €**	**29 406 705,96 €**	**23 123 779,46 €**	**23 123 779,46 €**
TOTAL III	67 337 915,77 €	67 337 915,77 €	25 653 078,84 €	25 653 078,84 €

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
IV. PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Dettes financières	- 144 130 262,70 €	- 144 130 262,70 €	- 126 160 960,42 €	- 126 160 960,42 €
Dettes d'exploitation	- 23 538 849,12 €	- 23 538 849,12 €	- 17 777 734,05 €	- 17 777 734,05 €
Dettes diverses	386 467,70 €	386 467,70 €	- €	- €
Dettes	**- 167 282 644,12 €**	**- 167 282 644,12 €**	**- 143 938 694,47 €**	**- 143 938 694,47 €**
TOTAL IV	- 167 282 644,12 €	- 167 282 644,12 €	- 143 938 694,47 €	- 143 938 694,47 €
V. COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	- €	- €	- €	- €
Produits constatés d'avance	- 252 270,67 €	- 252 270,67 €	- 48 452,87 €	- 48 452,87 €
Autre compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	- €		- €	
TOTAL V	- 252 270,67 €	- 252 270,67 €	- 48 452,87 €	- 48 452,87 €
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**916 295 286,04 €**		**840 000 195,27 €**	
Valeur estimée du patrimoine		**907 017 546,97 €**		**837 323 647,49 €**

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	4ème acompte 2024	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2025	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital								
Capital souscrit	725 992 000,00 €	- €	- €	85 710 087,07 €	- €	-16 963 500,00 €	- €	794 738 587,07 €
Capital en cours de souscription	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Primes d'émission								
Primes d'émission	238 637 540,94 €	- €	- €	19 814 091,08 €	- €	-3 604 479,00 €	- €	254 847 153,02 €
Primes d'émission en cours de souscription	- €	- €	- €	- €	- €	6 361 084,74 €	- €	6 361 084,74 €
Primes d'émission en cours de souscription	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Prélèvement sur prime d'émission	-141 302 829,78 €	- €	- €	-14 988 959,72 €		- €	- €	-156 291 789,50 €
Ecarts d'évaluation								
Ecart de réévaluation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Primes de Fusion								
Primes de Fusion	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	**- €**	**-**	**- €**		**- €**	**- €**	**-772 655,38 €**	**-772 655,38 €**
Réserves	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Report à Nouveau	**53 214,56 €**	**- €**	**774 169,44 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**827 384,00 €**
Résultat de l'exercice		**- €**	**-49 720 528,36 €**				**- €**	
Résultat de l'exercice 2024	49 720 528,36 €	-15 846 100,11 €	48 946 358,92 €	- €	- €	- €	- €	
Acompte sur résultat de l'exercice 2024	-33 100 258,81 €	- €	- €		- €			
Acomptes sur distribution 2025		- €	- €	- €	-38 528 263,62 €	- €		-38 528 263,62 €
Résultat exercice 2025								55 113 785,71 €
TOTAL GÉNÉRAL	840 000 195,27 €	-15 846 100,11 €	0,00 €	90 535 218,43 €	-38 528 263,62 €	-14 206 894,26 €	-772 655,38 €	916 295 286,04 €

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	**132 443 065,24 €**	**115 413 738,50 €**	**98 600 258,88 €**	**84 194 013,57 €**	**24 911 232,25 €**	**19 131 000,00 €**
Emprunts à taux fixe	- €	- €	- €	- €	- €	- €
• Privilèges de prêteur de denier	122 633 065,24 €	113 803 738,50 €	96 990 258,88 €	82 584 013,57 €	23 301 232,25 €	17 521 000,00 €
• Hypothèques	9 810 000,00 €	1 610 000,00 €	1 610 000,00 €	1 610 000,00 €	1 610 000,00 €	1 610 000,00 €
Emprunts à taux variable	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
• Privilèges de prêteur de denier	- €	- €	- €	- €	- €	- €
• Hypothèques	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Engagements donnés (achats)	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Offres signées	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Garanties locatives	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Engagements reçus (ventes)	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**223 854,86 €**
Offres signées	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Garanties locatives	- €	- €	- €	- €	- €	223 854,86 €
Garanties données	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Garanties reçues	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Aval, cautions	**3 546 181,97 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**365 892,00 €**

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

Avals, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie. Au 31/12/2025, le montant des garanties reçues s'élève à 3 546 181,97 € sur la SCPI. Sur les filiales, SCI NCR Office Régions & SCI NCR Retail Sud, le montant s'élève à 590 707,71 €.

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI et ses filiales sont les suivantes :

Bien garanti	Montant de la garantie	Type de garantie
POITIERS	990 000	Privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers
ORLÉANS	1 610 000	Hypothèque
COLMAR / LE CREUSOT	1 499 000	Privilège de prêteur de deniers
NANTES	2 000 000	Privilège de prêteur de deniers
LAMBERSART	2 000 000	Privilège de prêteur de deniers
PESSAC	1 500 000	Privilège de prêteur de deniers
BLAGNAC	5 000 000	Privilège de prêteur de deniers
NANTES / CHASSENEUIL	4 532 000	Privilège de prêteur de deniers
VILLEURBANNE	3 500 000	Hypothèque
RONCQ	2 080 000	Privilège de prêteur de deniers
MASSY	2 220 000	Privilège de prêteur de deniers
RUEIL MALMAISON / COULOMMIERS	4 808 000	Privilège de prêteur de deniers
ST PRIEST ZAY	3 360 000	Privilège de prêteur de deniers
LYON DOCKS	3 800 000	Privilège de prêteur de deniers

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI et ses filiales sont les suivantes :

Bien garanti	Montant de la garantie	Type de garantie
PORTEFEUIL ESSENTIEL	4 700 000	Hypothèque
DARDILLY	4 600 000	Privilège de prêteur de deniers
ST GENE DES BOIS	2 370 000	Privilège de prêteur de deniers
LILLE BAYARD	1 600 000	Privilège de prêteur de deniers
REICHSTETT	2 800 000	Privilège de prêteur de deniers
TOULOUSE PSA / AUCAMVILLE	10 440 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
MASSY YELLOW	10 000 000	Privilège de prêteur de deniers
CRÉTEIL	11 500 000	Privilège de prêteur de deniers
LEVALLOIS	10 000 000	Hypothèque, cession dailly des loyers
CESSON SEVIGNÉ	6 300 000	Hypothèque, cession dailly des loyers et des primes d'assurances
EMPRUNT ST ANDRÉ LEZ LILLE	7 700 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT ST ANDRÉ LEZ LILLE	3 800 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT WALLIS ET FUTUNA	6 604 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT WALLIS ET FUTUNA	3 400 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT REFINANCEMENT NANTES REZE ST HERBLAIN RENNES	14 000 000	Privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT REFINANCEMENT NANTES REZE ST HERBLAIN RENNES	6 000 000	Privilège de prêteur de deniers
Bien garanti NCOR	**Montant de la garantie**	**Type de garantie**
EMPRUNT LILLE CARNOT	12 580 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT MARSEILLE CASTEL	16 000 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT NICE NOTRE DAME	7 000 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT ADRIANA MARSEILLES	14 000 000	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT MARSEILLE LE BALTHAZAR	25 200 000	Privilège de prêteur de deniers

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
I. PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	**68 290 747,43 €**	**70 197 458,70 €**	**67 385 656,59 €**
Loyers	52 034 678,77 €	45 382 715,13 €	40 368 399,68 €
Produits des participations contrôlées	15 494 015,80 €	10 480 236,14 €	3 108 333,33 €
Produits annexes	762 052,86 €	868 907,69 €	373 038,10 €
Reprises de provisions	- €	- €	- €
Transferts de charges immobilières	- €	13 465 599,74 €	23 535 885,48 €
II. CHARGES IMMOBILIÈRES	**-3 292 507,97 €**	**-2 356 974,86 €**	**-732 112,44 €**
Charges liées à l'activité immobilière	-1 797 213,63 €	-2 093 249,95 €	213 225,41 €
Charges refacturées aux locataires (anciennement Charges ayant leur contrepartie en produits)	*-13 851 110,25 €*	*-14 350 258,20 €*	*-9 586 083,09 €*
Produits des charges refacturées (anciennement Charges facturées)	*12 053 896,62 €*	*12 257 008,25 €*	*9 799 308,50 €*
Travaux de gros entretiens	- €	- €	- €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-876 414,81 €	-326 189,65 €	-90 374,75 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-266 348,80 €	233 345,01 €	-562 120,01 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €	- €	- €
Autres charges immobilières	-166 329,63 €	-169 600,08 €	-132 257,52 €
Dépréciation des créances douteuses	-186 201,10 €	-1 280,19 €	-160 585,57 €
Dépréciation des titres de participations contrôlés	- €	- €	- €
Résultat de l'activité immobilière A = [I-II]	64 998 239,46 €	67 840 223,84 €	66 653 284,15 €
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	**- €**	**5 562 938,77 €**	**6 924 189,07 €**
Reprises d'amortissements d'exploitation	- €	- €	- €
Reprises de provisions d'exploitation	- €	- €	- €
Transfert de charges d'exploitation	- €	5 562 938,77 €	6 924 189,07 €
Autres produits d'exploitation	- €	- €	- €

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
II. CHARGES D'EXPLOITATION	**-7 020 255,98 €**	**-23 831 945,32 €**	**-35 360 321,18 €**
Commissions de gestion	-5 021 755,41 €	-17 821 436,04 €	-27 580 677,04 €
Frais liés aux acquisitions	*-3 607 282,91 €*		
Frais d'acquisitions imputés à la prime d'émission	*3 607 282,91 €*		
Frais liés à la collecte	*-11 381 676,82 €*		
Frais de collecte imputés à la prime d'émission	*11 381 676,81 €*		
Charges d'exploitation de la société	-1 919 828,42 €	-5 825 731,29 €	-7 689 459,00 €
Diverses charges d'exploitation	-78 672,14 €	-184 777,99 €	-90 185,14 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	- €	- €	- €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €	- €	- €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	-7 020 255,98 €	-18 269 006,55 €	-28 436 132,11 €
I. PRODUITS FINANCIERS	**568 724,74 €**	**2 888 316,20 €**	**2 859 314,35 €**
Dividendes des participations non contrôlés	- €	- €	- €
Produits d'intérêts des comptes courants	-11 406,94 €	1 276 385,25 €	2 138 934,46 €
Reprises des provisions sur charges financières	- €	- €	- €
Autres produits	580 131,68 €	1 611 930,95 €	720 379,89 €
II. CHARGES FINANCIÈRES	**-3 432 922,51 €**	**-2 739 005,13 €**	**-2 055 593,62 €**
Charges d'intérêts des emprunts	-3 432 922,51 €	-2 739 005,13 €	-2 055 593,62 €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €	- €	- €
Charges financières	- €	- €	- €
Dépréciations	- €	- €	- €
Résultat financier C = (I - II)	-2 864 197,77 €	149 311,07 €	803 720,73 €
I. PRODUITS EXCEPTIONNELS	**- €**	**- €**	**- €**
Produits exceptionnels	- €	- €	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	- €	- €	- €
II. CHARGES EXCEPTIONNELLES	**- €**	**- €**	**- €**
Charges exceptionnelles	- €	- €	- €
Dotations aux amort.et prov.charges exceptionnelles	- €	- €	- €
Résultat exceptionnel D = (I - II)	- €	- €	- €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**55 113 785,71 €**	**49 720 528,36 €**	**39 020 872,77 €**

Annexes financières

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Impact comptable de la modernisation des états financiers sur les SCPI

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier.

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux comptes annuels des sociétés civiles de placements immobiliers, les sociétés civiles de placements immobiliers doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC 2016-03.

Le règlement ANC N° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC N°2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2025.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Ce règlement a pour effet notamment :

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
- La suppression de la technique du transfert de charge,
- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Au 31/12/2025, l'application du nouveau règlement ANC n° 2022 - 06 a pour effet sur notre société le changement de présentation lié à la suppression de la technique du transfert de charges, et la comptabilisation d'opérations en résultat d'exploitation ou résultat financier en fonction de la nature de l'opération, alors que précédemment comptabilisé en résultat d'exceptionnel.

Évaluation des provisions pour gros entretien et plan pluriannuel d'entretien des immeubles

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- Gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- Travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- Opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- Mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année. La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert CUSHMAN & WAKEFIELD.

Provisions des créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Commissions de souscription

• Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

• Coût d'acquisition : La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- Les droits de mutation.
- Les honoraires ou commissions.
- Les frais d'actes liés à l'acquisition
- Les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de négociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires). La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation

Comptabilisation des VEFA

Les immeubles acquis en VEFA sont enregistrés à l'état du patrimoine en tant qu'« immobilisations en cours » pour le montant des versements effectués au fur et à mesure de l'avancement des travaux. À la livraison de l'immeuble, la valeur totale d'acquisition est définitivement constatée en immobilisation

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025, y compris les participations contrôlées

	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives	- €	- €	0
Bureaux	587 934 511,25 €	628 705 000,00 €	222 402,83
Activités	115 895 806,45 €	171 130 000,00 €	147 815,53
Commerce	321 468 723,46 €	326 675 000,00 €	131 397,48
TOTAL GÉNÉRAL	1 025 299 041,16 €	1 126 510 000,00 €	501 615,84

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Pau	64000	21/07/2015	Commerce	Pau (64000)	15, Avenue Jean Mermoz	566 600 €	300 000 €
Migne-Auxances	86158	18/01/2016	Activités	Migne-Auxances (86158)	Zac Saint Nicolas	Valeur totale des immeubles acquis en 2016 15 261 978 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2016 17 815 000 €
Wissembourg	67160	17/05/2016	Commerce	Wissembourg (67160)	Allée Des Peupliers		
Orleans	45000	29/06/2016	Bureaux	Orléans (45000)	122, Rue Du Faubourg Bannier		
Pertuis	84120	11/07/2016	Commerce	Pertuis (84120)	450, Avenue Du Huit Mai		
Rennes E Park	35700	28/07/2016	Bureaux	Rennes E Park (35700)	8, Rue Jouanet		
Libourne	33500	05/08/2016	Commerce	Libourne (33500)	6-8, Rue Gambetta		
Paris Saints-Peres	75007	30/08/2016	Bureaux	Paris Saints-Pères (75007)	30, Rue Des Saint Pères		
Salon-De-Provence	13300	21/09/2016	Bureaux	Salon-De-Provence (13300)	181, Boulevard De La République		
Saint-Herblain	44800	09/12/2016	Bureaux	Saint-Herblain (44800)	4, Rue Edith Piaf		
Rennes Antipolis 2	35700	20/01/2017	Bureaux	Rennes Antipolis 2 (35700)	8, Rue Du Patis Tatelin	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 19 375 256 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 21 445 000 €
Dijon	21000	23/03/2017	Commerce	Dijon (21000)	20, Rue Du Bourg		
Le Mans Minimes	72000	23/03/2017	Commerce	Le Mans Minimes (72000)	32, Rue Des Minimes		
Valenciennes	59300	30/03/2017	Bureaux	Valenciennes (59300)	10, Chemin Du Noir Mouton		
Villers-Les-Nancy	54600	07/07/2017	Bureaux	Villers-Les-Nancy (54600)	8, Allée De Longchamp		
Brie-Comte-Robert	77170	12/09/2017	Activités	Brie-Comte-Robert (77170)	7, Rue Du General Leclerc		
Paris Macdonald	75019	07/11/2017	Bureaux	Paris Macdonald (75019)	75, Boulevard Macdonald		
Avignon	84000	28/11/2017	Bureaux	Avignon (84000)	631, Chemin Des Meinajaries		
Carcassonne	11000	27/12/2017	Commerce	Carcassonne (11000)	6, Avenue Du Souvenir Francais		
Creche Sur Saone	71680	27/12/2017	Commerce	Creche Sur Saone (71680)	359, Rue De Bourgogne		
Forbach	57600	27/12/2017	Commerce	Forbach (57600)	Zi Carrefour De L'Europe		
Metz	57000	28/12/2017	Commerce	Metz (57000)	1, En Nexirue		
Saint-Avold	57500	28/12/2017	Commerce	Saint-Avold (57500)	19, Place De La Victoire		
Colmar	68000	27/09/2018	Commerce	Colmar (68000)	1, Grand'Rue	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 7 761 651 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 8 640 000 €
Rennes Metropolis Ii	35000	31/10/2018	Bureaux	Rennes Metropolis Ii (35000)	14C, Rue Du Patis Tatelin		
Le Creusot	71200	29/11/2018	Activités	Le Creusot (71200)	13, Allée Des Bruyères		
Cergy	95000	04/12/2018	Commerce	Cergy (95000)	2-4, Rue Des Linandes Beiges		
Trets	13530	04/12/2018	Commerce	Trets (13530)	3, Chemin Du Loup		
Marcq-En-Baroeul	59700	15/03/2019	Bureaux	Marcq-En-Baroeul (59700)	340, Avenue De La Marne	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 72 107 020 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 72 039 000 €
Sainghin En Melantois	59262	22/03/2019	Bureaux	Sainghin En Melantois (59262)	Zac De La Haute Borne		
Ramonville-Saint-Agne	31520	05/06/2019	Bureaux	Ramonville-St-Agne (31520)	11-13, Avenue De L'Europe		
Nantes Gachet	44300	28/06/2019	Bureaux	Nantes Gachet (44300)	1, Route De Gachet		
Toulouse	31000	28/06/2019	Bureaux	Toulouse (31000)	4, Impasse René Couzinet		
Nogent Sur Marne	94130	23/07/2019	Commerce	Nogent Sur Marne (94130)	23, Boulevard Albert 1er		
Lambersart	59130	09/09/2019	Bureaux	Lambersart (59130)	251, Avenue Du Bois		
Saint Herblain Exapole	44800	27/09/2019	Bureaux	Saint Herblain Exapole (44800)	275, Boulevard Marcel Paul		
Toulouse Nemesis	31300	03/10/2019	Bureaux	Toulouse Nemesis (31300)	11, Rue Pierre Vellas		
Pessac	33600	14/10/2019	Bureaux	Pessac (33600)	22, Avenue Leonard De Vinci		
Bretigny-Sur-Orge	91103	24/10/2019	Commerce	Bretigny-Sur-Orge (91103)	49, Av De La Commune De Paris		
Blagnac	31700	31/10/2019	Bureaux	Blagnac (31700)	Zac De L'Aéroport		
Montigny-Le-Bretonneux	78180	04/11/2019	Bureaux	Montigny-Le-Bretonneux (78180)	9, Rue Michael Faraday		
Montpellier	34000	28/11/2019	Bureaux	Montpellier (34000)	396, Rue Du Mas De Verchant		
Toulouse Potier	31000	20/12/2019	Bureaux	Toulouse Potier (31000)	2, Place Pierre Potier		
Le Mans Becquerel	72000	31/12/2019	Activités	Le Mans Becquerel (72000)	3, Rue Antoine Becquerel		
Montlhery	91310	13/01/2020	Commerce	Montlhery (91310)	60 - 62, Route D'Orléans		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Paris Clichy	75009	14/01/2020	Commerce	Paris Clichy (75009)	33, Rue De Clichy	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 47 989 646 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 50 570 000 €
Chasseneuil-Du-Poitou	86360	31/01/2020	Bureaux	Chasseneuil-Du-Poitou (86360)	1, Avenue Galilée		
Nantes Le Saphir	44000	31/01/2020	Bureaux	Nantes Le Saphir (44000)	Zac Chantrerie		
Villeneuve-Dascq	59491	18/02/2020	Bureaux	Villeneuve-Dascq (59491)	27, Allée Lavoisier		
Le Mans	72000	27/02/2020	Bureaux	Le Mans (72000)	12, Rue Ferdinand De Lesseps		
Saint-Leu	97424	19/05/2020	Commerce	Saint-Leu (97424)	27, Rue Du Pressoir		
Poitiers	86000	09/07/2020	Activités	Poitiers (86000)	8, Place De Dion Bouton		
Lille Verose	59000	01/09/2020	Bureaux	Lille Verose (59000)	413, Avenue Du President Hoover		
Ivry-Sur-Seine	94200	23/09/2020	Activités	Ivry-Sur-Seine (94200)	4, Av Paul Vaillant Couturier		
Escalquens	31750	30/10/2020	Activités	Escalquens (31750)	Lieudit La Masquere		
Englos	59320	10/11/2020	Commerce	Englos (59320)	5, Allée Du Progrès		
Lesquin	59810	10/11/2020	Bureaux	Lesquin (59810)	Parc D'Activité De La Motte		
Romainville	93230	04/12/2020	Commerce	Romainville (93230)	90, Route De Montreuil		
Labege	31670	04/12/2020	Bureaux	Labege (31670)	19, Rue Carmin		
Bordeaux	33800	11/12/2020	Commerce	Bordeaux (33800)	51, Quai De Paludate		
Saint Herblain Renault	44800	12/12/2020	Activités	St Herblain Renault (44800)	11, Avenue Louis Renault		
Joue-Les-Tours	37300	11/01/2021	Activités	Joue-Les-Tours (37300)	5, Rue De La Liodiere	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 133 188 243 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 143 150 000 €
Lyon	69008	26/02/2021	Commerce	Lyon (69008)	105, Avenue Jean Mermoz		
Voisin-Le-Bretonneux	78960	10/03/2021	Bureaux	Voisin-Le-Bretonneux (78960)	2, Rue René Caudron		
Guyancourt	78280	10/03/2021	Bureaux	Guyancourt (78280)	2, Rue Hélène Boucher		
Choisy-Le-Roi	94600	22/03/2021	Bureaux	Choisy-Le-Roi (94600)	43, Avenue Louis Luc		
Villeurbanne	69100	18/05/2021	Bureaux	Villeurbanne (69100)	67/69, Avenue Galline		
Roncq	59223	28/06/2021	Commerce	Roncq (59223)	317, Rue Henri Barbusse		
Ivry-Sur-Seine 2	94200	30/06/2021	Commerce	Ivry-Sur-Seine 2 (94200)	32, Rue Marat		
Nantes Perouse	44000	07/07/2021	Bureaux	Nantes Perouse (44000)	27, Square La Perouse		
Massy	91300	30/07/2021	Bureaux	Massy (91300)	Grand Ensemble De Massy Antony		
Champs-Sur-Marne	77420	08/09/2021	Bureaux	Champs-Sur-Marne (77420)	Espace Descartes		
Le Mans Lefaucheux	72100	15/09/2021	Activités	Le Mans Lefaucheux (72100)	21-23, Bd Pierre Lefaucheux		
Sainte Marie	97438	10/11/2021	Commerce	Sainte Marie (97438)	Carre Duparc		
Cesson-Sevigne Bat B	35510	17/11/2021	Bureaux	Cesson-Sevigne Bat B (35510)	4B, Rue Du Chêne Germain		
Rennes Freville	35000	25/11/2021	Bureaux	Rennes Freville (35000)	14, Avenue Henri Freville		
Toulouse Atlanta	31000	29/11/2021	Commerce	Toulouse Atlanta (31000)	2, Avenue D'Atlanta		
Marseille	13016	30/11/2021	Activités	Marseille (13016)	71, Chemin Gilbert Charmasson		
Courbevoie	92400	13/12/2021	Commerce	Courbevoie (92400)	100, Rue De Colombes		
Coulommiers	77120	13/12/2021	Commerce	Coulommiers (77120)	15, Cours Gambetta		
Rueil Malmaison	92500	13/12/2021	Commerce	Rueil Malmaison (92500)	14/16, Rue Jacques Daguerre		
Senlis	60300	13/12/2021	Commerce	Senlis (60300)	4, Rue Odent		
Paris Diderot	75012	15/12/2021	Commerce	Paris Diderot (75012)	124/130, Boulevard Diderot		
Paris Wattignies	75012	15/12/2021	Commerce	Paris Wattignies (75012)	11, Rue Wattignies		
Paris Claude Bernard	75005	15/12/2021	Commerce	Paris Claude Bernard (75005)	90, Rue Claude Bernard		
Chambray-Les-Tours	37170	16/12/2021	Activités	Chambray-Les-Tours (37170)	54, Rue Charles Coulomb		
Fleury-Merogis	91700	17/12/2021	Activités	Fleury-Merogis (91700)	Rue Adrienne Bolland		
Reichstett	67116	29/12/2021	Activités	Reichstett (67116)	Rue Du Chemin De Fer		
Venissieux Window	69200	08/02/2022	Commerce	Venissieux Window (69200)	132, Avenue Viviani	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 236 241 586 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 220 985 000 €
Limonest Les Iris	69760	18/02/2022	Bureaux	Limonest Les Iris (69760)	290, Allée Des Noisetiers		
Saint-Mitre-Les-Remparts	13920	24/02/2022	Commerce	St-Mitre-Les-Remparts (13920)	Les Etangs		
Marmande	47200	28/02/2022	Commerce	Marmande (47200)	31-33, Rue Charles De Gaulle		
Saint-Priest Zay	69800	07/03/2022	Activités	Saint-Priest Zay (69800)	53, Rue Jean Zay		
Marseille Crimee	13003	22/03/2022	Commerce	Marseille Crimée (13003)	147, Rue De Crimée		
Lyon Espace Docks	69002	28/03/2022	Bureaux	Lyon Espace Docks (69002)	40, Quai Rambaud		
Toulouse Compans	31000	31/03/2022	Bureaux	Toulouse Compans (31000)	55, Boulevard De L'Embouchure		
Saint Priest	69800	20/06/2022	Bureaux	Saint Priest (69800)	Bâtiment 5 - Cedre 1		
Dardilly Campus	69570	28/06/2022	Bureaux	Dardilly Campus (69570)	18, Chemin Des Cuers		
Champigny	94500	06/07/2022	Commerce	Champigny (94500)	625, Avenue Maurice Thorez		
Ste Geneviève Des Bois	91700	07/07/2022	Commerce	Ste Geneviève Des Bois (91700)	21, Avenue De L'Hurepoix		
Toulouse Allende	31000	20/07/2022	Commerce	Toulouse Allende (31000)	1, Bis Avenue Salvador Allende		
Aucamville	31140	20/07/2022	Commerce	Aucamville (31140)	10, Rue Pierre Et Marie Curie		
Paris Arago	75013	21/07/2022	Commerce	Paris Arago (75013)	4, Boulevard Arago		
Paris Faubourg St Martin	75010	21/07/2022	Commerce	Paris Faubourg St Martin (75010)	246, Rue Du Fbg Saint Martin		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Paris Montagne Ste Genevieve	75005	21/07/2022	Commerce	Paris Montagne Ste Geneviève (75005)	28, Rue De La Montagne	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 236 241 586 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 220 985 000 €
Paris Rue Ballu	75009	21/07/2022	Commerce	Paris Rue Ballu (75009)	31, Rue Ballu		
Boulogne Billancourt Sèvres	92100	21/07/2022	Commerce	Boulogne Billancourt Sèvres (92100)	9, Rue De Sèvres		
Saint Denis	93200	21/07/2022	Commerce	Saint Denis (93200)	81-83, Rue De Strasbourg		
La Wantzenau	67610	26/08/2022	Activités	La Wantzenau (67610)	Route Départementale 302		
Strasbourg	67200	26/08/2022	Commerce	Strasbourg (67200)	10, Rue Du Cerf Berr		
Marignane	13700	12/09/2022	Bureaux	Marignane (13700)	Floricity Batiment C		
Lille Bayard	59000	21/09/2022	Bureaux	Lille Bayard (59000)	3, Rue Bayard		
Plaisance Du Touch	31830	14/10/2022	Commerce	Plaisance Du Touch (31830)	4, Rue Sadie Carnot		
Mondeville	14120	20/10/2022	Activités	Mondeville (14120)	Rue Ernest Cognacq		
Massy Yellow	91300	03/11/2022	Bureaux	Massy Yellow (91300)	1, Avenue Carnot		
Venissieux	69200	07/11/2022	Activités	Venissieux (69200)	63, Rue Andre Sentuc		
Creteil	94000	08/11/2022	Bureaux	Créteil (94000)	70-80, Rue Auguste Perret		
Ecully	69130	25/11/2022	Activités	Ecully (69130)	28, Chemin Du Petit Bois		
Fleury Les Aubrais	45400	01/12/2022	Activités	Fleury Les Aubrais (45400)	380, Rue Marcelin Berthelot		
Nice Communica	06200	05/12/2022	Bureaux	Nice Communica (06200)	455, Promenade Des Anglais		
Lattes	34970	16/12/2022	Bureaux	Lattes (34970)	1310, Avenue Des Platanes		
Toulouse Laurencin	31200	30/12/2022	Bureaux	Toulouse Laurencin (31200)	6, Rue Marie Laurencin		
Merignac Les Diamants	33700	31/01/2023	Bureaux	Merignac Les Diamants (33700)	61, Rue Jean Briaud	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 114 912 692 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 142 035 000 €
Cormontreuil	51350	07/02/2023	Activités	Cormontreuil (51350)	Chemin Du Puisieulx		
Paris Pelleport	75020	23/03/2023	Activités	Paris Pelleport (75020)	89-91, Rue Pelleport		
Montpellier Concept	34000	28/03/2023	Bureaux	Montpellier Concept (34000)	1300, Avenue Albert Einstein		
Seyssinet-Pariset	38170	31/03/2023	Activités	Seyssinet-Pariset (38170)	20, Avenue De Grenoble		
Seyssinet-Pariset Valerien	38710	31/03/2023	Bureaux	Seyssinet-Pariset Valerien (38710)	3, Rue Paul Valerien		
Noyarey	38360	31/03/2023	Activités	Noyarey (38360)	62, Rue Louise Drevet		
Vaulx-Milieu	38090	31/03/2023	Activités	Vaulx-Milieu (38090)	200, Rue René Descartes		
Cavaillon	84300	31/03/2023	Activités	Cavaillon (84300)	394, Chemin Puits Des Gavottes		
Bron	69500	31/03/2023	Bureaux	Bron (69500)	2-4, Rue Edison		
Montpellier Centuries I	34000	31/03/2023	Bureaux	Montpellier Centuries I (34000)	93,101,111, Place Pierre Duhem		
Saint-Priest Lombardie	69800	22/05/2023	Bureaux	St-Priest Lombardie (69800)	8, Rue De Lombardie		
Dijon Cité Gastronomique	21000	19/06/2023	Commerce	Dijon Cité Gastronomique (21000)	2, Rue De L'Hôpital		
Cormeilles En Parisis	95240	13/07/2023	Commerce	Cormeilles En Parisis (95240)	My Valley		
Roissy En France	95700	25/07/2023	Activités	Roissy En France (95700)	17, Avenue De La Demi Lune		
Levallois Carnot	92300	08/09/2023	Bureaux	Levallois Carnot (92300)	91-95, Rue Carnot		
Ste Geneviève Resistance	91700	13/09/2023	Commerce	Ste Geneviève Résistance (91700)	3, Avenue De La Résistance		
Pusignan	69330	02/10/2023	Activités	Pusignan (69330)	637, Avenue De Satolas Green		
Reze	44400	02/10/2023	Bureaux	Reze (44400)	3, Rue Ada Lovelace		
Le Havre	76600	02/10/2023	Bureaux	Le Havre (76600)	79, Rue Jules Siegfried		
Lille Le Tigre	59800	21/11/2023	Bureaux	Lille Le Tigre (59800)	5/7, Place De La Gare		
Jaux	60880	28/03/2024	Commerce	Jaux (60880)	63, Rue Des Métiers	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 87 223 000 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 88 920 000 €
Nantes Austral	44200	30/04/2024	Bureaux	Nantes Austral (44200)	4, Boulevard Gisèle Halimi		
Rennes Jacquet	35000	04/10/2024	Commerce	Rennes Jacquet (35000)	23-25, Rue Du Champ Jacquet		
Champigny Sur Marne Républic	94500	17/10/2024	Commerce	Champigny Sur Marne Republic (94500)	95, Av De La République,		
Saint Andre Lez Lille	59350	22/11/2024	Bureaux	Saint André Lez Lille (59350)	180, Rue Sadi Carnot		
Nantes Le Rhuys	44000	19/12/2024	Bureaux	Nantes Le Rhuys (44000)	18, Rue De La Tour D'Auvergne		
Quetigny	21800	20/12/2024	Commerce	Quetigny (21800)	2, Bd De L'Europe		
Saint Herblain Wallis	44800	23/12/2024	Bureaux	Saint Herblain Wallis (44800)	6, 6 Bis, Rue Victor Schoelcher		
Saint Herblain Food	44800	23/12/2024	Commerce	Saint Herblain Food (44800)	6, 6 Bis, Rue Victor Schoelcher		
Saint Maximin	60740	28/03/2025	Commerce	Saint Maximin (60740)	204, Rue Des Girondins	Valeur totale des immeubles acquis en 2025 49 735 000 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2025 49 695 000 €
Venette	60280	20/05/2025	Activités	Venette (60280)	317, Rue Du Chemin Croissant		
Blois	41000	23/07/2025	Activités	Blois (41000)	28, Rue Robert Nau		
Asnières	92600	04/09/2025	Commerce	Asnières (92600)	44-56, Avenue Des Grésillions		
Lezennes	59260	18/12/2025	Bureaux	Lezennes (59260)	1-3-5, Rue Nicolas Appert		
Aix-En-Provence	13290	19/12/2025	Bureaux	Aix-En-Provence (13290)	1035 D, Rue Jean René Guillibert Gautier De La Lauzière		
Paris Général Leclerc	75014	31/12/2025	Commerce	Paris Général Leclerc (75014)	101, Avenue Du Général Leclerc		
TOTAL						784 382 877	816 830 205

Immeubles acquis par la SCI NCAP OFFICE REGIONS

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Total VNC	TOTAL VVHD
Lille Carnot	59800	26/06/2024	Bureaux	Lille Carnot (59800)	32-50, Boulevard Carnot Et Rue	12 006		
Marseille - Le Castel	13002	30/09/2024	Bureaux	Marseille - Le Castel (13002)	7, Quai De La Joliette	5 960		
Nice Notre Dame	06000	09/10/2024	Bureaux	Nice Notre Dame (06000)	22/26, Avenue Notre Dame	6 737		
Marseille Adriana	13002	20/12/2024	Bureaux	Marseille Adriana (13002)	1, Place Jules Guesde	9 368		
Marseille Balthazar	13002	12/12/2025	Bureaux	Marseille Balthazar (13002)	2, Quai D'Arenq	10 624	155 834 752 €	167 900 000 €

Immeubles acquis par la SCI NCAP RETAIL SUD

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Plan De Campagne	13480	31/03/2023	Commerce	Plan De Campagne (13480)	La Palmeraie - C.C	2 993		
Ste Geneviève Petits Champs	91700	29/06/2023	Commerce	Ste Geneviève Petits Champs (91700)	11, Avenue De La Croix Blanche	11 920		
Ste Geneviève Des Bois Mares	91700	10/07/2023	Commerce	Ste Geneviève Des Bois Mares (91700)	11-13, Rue Des Mares	2 918	68 336 948 €	71 200 000 €

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2025

Nom actif	Code potal	Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Grande-Synthe	59760	27/10/2023	Activités	Grande-Synthe (59760)	Chemin De Serte		
Cesson-Sevigné Bat E	35510	28/03/2024	Bureaux	Cesson-Sevigné Bat E (35510)	4C- 4D-4E, Rue Du Chêne Germain		
Nantes Voco	44000	30/09/2025	Hôtel	Nantes Voco (44000)	ZAC du Pré Gauchet		
Caïlabs	35000	19/12/2025	Activités	Caïlabs (35000)	7, rue de la Roberdière - Le Condate		
Nantes Alto	44000	30/06/2025	Bureaux	Nantes Alto (44000)	ZAC du Pré Gauchet	19 443 670 €	93 700 000 €

Placements immobiliers de la SCPI (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2025	Acquisitions	Cessions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains et constructions locatives[1]	771 775 929,04 €	50 836 335,58 €	-6 114 592,57 €	816 497 672,05 €
Amodiations	- €	- €	- €	- €
Agencements, aménagements sur constructions[2]	- €	313 886,31 €	- €	313 886,31 €
Immobilisations en cours	2 026 734,73 €	7 775 195,77 €	- €	9 801 930,50 €
Indemnités d'immobilisation	- €	97 000,00 €	- €	97 000,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	773 802 663,77 €	59 022 417,66 €	-6 114 592,57 €	826 710 488,86 €

[1]Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.
[2]Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Placements et détentions mobilières de la SCPI (en euros)

Au 31 décembre 2025, la SCPI détenait (en valeur comptables) :

- Dans la SCI NCR RETAIL SUD, créée en 2023, détenue à 100 % par la SCPI : 76 983 000,00 €
- Dans la SCI NCR Office Régions créé en 2024, détenus à 100 % par la SCPI pour 99 030 000 €
- Dans la SCI NCAP Activité créé en 2025, détenus à 100 % par la SCPI pour 4 616 545 €
- Participation minoritaire dans l'OPCI SOREF, gérée par SOFIDY : 10 000 000,00 € depuis 2021

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Montant provision au 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur N+1	357 000,00 €	123 350,00 €	- €	480 350,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	44 800,00 €	251 200,00 €	- €	296 000,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	175 200,00 €	- €	- 159 241,20 €	15 958,80 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	4 400,00 €	32 560,00 €	- €	36 960,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	- €	18 480,00 €	- €	18 480,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	581 400,00 €	425 590,00 €	-159 241,20 €	847 748,80 €

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	10 076 656,56 €	5 856 476,28 €	1 737 548,96 €
Créances douteuses	3 375 476,38 €	1 856 282,55 €	473 670,04 €
TOTAL GÉNÉRAL	13 452 132,94 €	7 712 758,83 €	2 211 219,00 €

- Comptabilisation des loyers : les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Risque locatif / créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Évolution des dépréciations	01/01/2025	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Dépréciation des créances locataires	371 901,94 €	186 201,10 €	- €	558 103,04 €
TOTAL GÉNÉRAL	371 901,94 €	186 201,10 €	- €	558 103,04 €

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Autres créditeurs	697 239,74 €	- €	- €
Intérêts ou dividendes à recevoir	9 254 806,28 €	5 357 305,56 €	2 214 608,33 €
Etats et autres collectivités (actif)	3 468 513,85 €	4 892 421,82 €	8 544 411,26 €
Syndics	10 979 607,85 €	9 279 532,79 €	6 915 309,30 €
Autres débiteurs	676 612,19 €	1 659 182,32 €	1 798 795,34 €
TOTAL GÉNÉRAL	25 076 779,91 €	21 188 442,49 €	19 473 124,23 €

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

La totalité des disponibilités de la SCPI sont libres sur les comptes courants dans les livres de banques françaises de premiers rangs.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts	132 443 065,24 €	115 409 738,50 €	98 600 258,88 €
Intérêts courus non échus	411 691,21 €	391 665,02 €	243 503,84 €
Concours bancaires courants	- €	- €	- €
Total des dépôts de garanties reçus	11 275 506,25 €	10 359 556,90 €	8 789 031,46 €
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	144 130 262,70 €	126 160 960,42 €	107 633 054,18 €

Le taux d'endettement maximum est fixé à 30 % conformément à la Note d'Information.

Nature de l'emprunt	Type d'emprunt	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt immobilier	Amortissable	05/02/2023				
Emprunt immobilier	Amortissable	31/07/2024				
Emprunt immobilier	In Fine	25/09/2023				
Emprunt immobilier	In Fine	30/11/2023				
Emprunt immobilier	In Fine	28/06/2024				
Emprunt immobilier	In Fine	09/09/2026	40 000,00 €	1 710 000,00 €		1 750 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	14/10/2024				- €
Emprunt immobilier	In Fine	30/10/2026	100 000,00 €	4 300 000,00 €	- €	4 400 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	30/01/2030	123 120,00 €	4 408 880,00 €		4 532 000,00 €
Emprunt immobilier	Amortissable	18/05/2026	35 000,00 €	3 307 500,00 €	- €	3 342 500,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	28/06/2026	- €	2 080 000,00 €	- €	2 080 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	31/07/2026	- €	2 220 000,00 €	- €	2 220 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	12/01/2027	- €	4 808 000,00 €	- €	4 808 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	05/03/2029	- €	3 360 000,00 €	- €	3 360 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	28/03/2027	38 000,00 €	3 629 000,00 €	- €	3 667 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	05/05/2029	- €	4 700 000,00 €	- €	4 700 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	25/07/2027	- €	4 600 000,00 €	- €	4 600 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	25/07/2027	- €	2 370 000,00 €	- €	2 370 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	25/07/2027	- €	1 600 000,00 €	- €	1 600 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	10/09/2027	- €	2 800 000,00 €	- €	2 800 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	10/06/2031	- €	10 440 000,00 €	- €	10 440 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	25/11/2027	- €	10 000 000,00 €	- €	10 000 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	08/11/2027	- €	11 500 000,00 €	- €	11 500 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	28/09/2028	- €	10 000 000,00 €	- €	10 000 000,00 €
Emprunt immobilier	Amortissable	15/12/2030	852 661,72 €	3 862 847,67 €	- €	4 715 509,39 €
Emprunt immobilier	Amortissable	05/10/2031	1 100 000,00 €	4 400 000,00 €	1 100 000,00 €	6 600 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	05/10/2031	- €	- €	3 800 000,00 €	3 800 000,00 €
Emprunt immobilier	Amortissable	23/12/2031	873 530,98 €	3 834 369,82 €	1 050 155,05 €	5 758 055,85 €
Emprunt immobilier	In Fine	23/12/2031	- €	- €	3 400 000,00 €	3 400 000,00 €
Emprunt immobilier	In Fine	05/01/2031	- €	- €	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €
Emprunt immobilier	Amortissable	05/01/2033	- €	4 829 107,60 €	1 170 892,40 €	6 000 000,00 €
			3 162 312,70 €	104 759 705,09 €	24 521 047,45 €	132 443 065,24 €

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Locataires créditeurs	5 077 837,09 €	2 488 323,95 €	855 267,64 €
Fournisseurs et comptes rattachés	13 948 380,63 €	13 141 100,15 €	9 674 307,00 €
États et autres collectivités (passif)	3 376 301,29 €	1 736 657,23 €	864 471,44 €
Autres créditeurs (passif)	1 136 330,11 €	411 652,72 €	161 329,67 €
TOTAL GÉNÉRAL	23 538 849,12 €	17 777 734,05 €	11 555 375,75 €

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Charges constatées d'avance	- €	- €	- €
Produits constatés d'avance	252 270,67 €	48 452,87 €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	252 270,67 €	48 452,87 €	- €

Capitaux propres

En date du 29 avril 2025, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2024 s'élevant à 49 773 742,92 € euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 48 946 358,92 euros ;
- Report à Nouveau : 827 384 euros.

Les principaux éléments constitutifs des capitaux propres sont présentés dans le tableau de variation des capitaux propres.

Résultat

Le résultat immobilier est composé principalement des loyers facturés aux locataires. La variation à la hausse s'explique par l'augmentation du nombre de locataires.

Le résultat d'exploitation est composé principalement des frais d'acquisition ainsi que des honoraires de gestion des quittancements versés à la Société de gestion. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation.

Le résultat financier est composé des charges d'intérêts liés aux emprunts de la Société ainsi que des produits d'intérêts reçus sur les comptes des notaires lors des acquisitions. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunt.

Le résultat exceptionnel est nul.

Les principaux éléments constitutifs du résultat sont présentés dans le compte de résultat.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de gestion, soit pour l'exercice 2025 :

- Commission de gestion : 5 021 755,41 €
- Commission de souscription : 11 381 676,81 €
- Commission d'arbitrage des actifs immobiliers : 116 536,00 €
- Commission de suivi et de pilotage : 6 571,59 €

06.

Rapports du Commissaire aux Comptes



Source : Norma Capital - Uniqlo - Rennes.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
SCPI NCap Régions
18-20 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NCAP RÉGIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Impact comptable de la modernisation des états financiers sur les SCPI » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude

peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

-il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

-il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

-il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

-il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Source : Photo libre de droit.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 20 mars 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
SCPI NCap Régions
18-20 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L214-106 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 16.3 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

Partie concernée :
Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

Nature et Objet :
Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :
Conformément à l'assemblée générale du 2 juin 2021 et celle du 29 avril 2025 ayant approuvé les termes et conditions tarifaires qui lui ont été présentés, la Société de Gestion perçoit les commissions suivantes :

> Commission de souscription
La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société et fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 11 381 676,82 € HT.

> Commission de gestion
La Société de Gestion perçoit une commission de gestion versée par la Société et fixée à 10 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur). Cette commission est prélevée par la Société de Gestion au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à 5 021 755,41 € HT.

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

Cette commission étant indépendante de la comptabilité de la SCPI, elle n'est pas comptabilisée au titre de l'exercice 2025 et n'apparaît donc pas dans les comptes annuels.

> Commission d'arbitrage des actifs immobiliers
La Société de Gestion perçoit une commission d'arbitrage des actifs immobiliers égale à :
- 2 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 000 000,00 €,
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 000 000,00 €.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission d'arbitrage des actifs immobiliers s'élève à 116 536,00 € HT.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de suivi et de pilotage s'élève à 6 571,59 € HT.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 20 mars 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

07.

Ordre du jour et projet de résolutions



Source : Norma Capital - Adriana - Marseille.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion,
   Lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
   Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
   Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Quitus à la Société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025 ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
6. Affectation et distribution des plus ou moins-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions règlementées ;
8. Fixation des jetons de présence du Conseil de Surveillance ;
9. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
10. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

11. Modification de l'article 10 des statuts ;
12. Modification de l'article 12.3.2 des Statuts ;
13. Modification des articles 17.1 à 17.4 des statuts ;
14. Modification des quorums applicables aux assemblées générales ;
15. Modification de l'article 21.3.1 des statuts ;
16. Modification de l'article 21.4.6 des statuts ;
17. Modification de l'article 21.8.1 des statuts ;
18. Modification de l'article 21.9.1 des statuts ;
19. Modification de l'article 21.11 des statuts ;
20. Création du nouvel article 21.12 des statuts ;
21. Suppression de mentions devenues sans objet au sein des articles 19 et 20 des Statuts ;
22. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 55 153 385,72 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2025

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2025 s'élevant à 794 738 587,07 euros.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 55 113 785,72 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 827 384,00 euros, formant un bénéfice distribuable de 55 941 169,72 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 55 941 169,72 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 55 504 059,69 euros
  Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 55 504 059,69 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 437 110,03 euros

Sixième résolution

Affectation et distribution des plus ou moins-values de cession d'immeuble

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Septième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

Fixation des jetons de présence

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide conformément à l'article 17-2 des statuts, de fixer à 12 000 €, le montant global annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en fonction de leur présence aux réunions.

Neuvième résolution

Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à un maximum de 1 % du montant des revenus locatifs de la SCPI, le budget annuel alloué au Conseil de Surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant alloué au titre de l'exercice 2025 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième résolution

Modification de l'« Article 10 – Apport » des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer la liste des associés fondateurs figurant aux statuts et, par conséquent de modifier l'article 10 des Statuts.

L'article 10 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« Lors la constitution, des apports pour un montant total de 791 500 euros ont été réalisés par les associés fondateurs. Le capital social initial a donc été fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées auxdits associés en représentation de leurs apports »

Douzième résolution

Modification de l'article 12-3-2 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de préciser les modalités relatives au droit de communication des feuilles de présence octroyé aux associés et, par conséquent, de modifier l'article 12-3-2 des statuts.

L'article 12-3-2 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 12-3-2) Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence

Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 C. monét. fin. susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 C. monét. fin. ci-après reproduit :

Lors de chaque assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :

1° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;

2° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;

3° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire mentionnent les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. À la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

Sous réserve d'un accord préalable du Conseil de Surveillance non motivé, statuant sur la base d'une demande circonstanciée et de la preuve d'un intérêt légitime adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Société, les présents statuts étendent ce droit de communication à la liste des associés à jour à la date de la demande de communication et ajoutent au contenu prévu par l'article R.214-145 du Code monétaire et financier suscité, l'adresse électronique de chaque associé au jour de la demande communication. Le Conseil de Surveillance n'est pas tenu de motiver un éventuel rejet de cette demande.

En aucun cas la Société de gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. En aucun cas un associé ne pourra s'opposer à ce que les informations personnelles le concernant et figurant sur les feuilles de présence soient communiquées à un autre associé. ».

Treizième résolution

Modification des articles 17-1 à 17-4 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier les articles 17-1 à 17-4 des Statuts relatifs au Conseil de Surveillance afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

Les articles 17-1 à 17-4 des Statuts seront désormais rédigés comme suit :

« 17-1) Composition, désignation, durée des mandats, cooptation en cas de vacance

Etant rappelé que l'article L. 214-99 C. monét. fin. prévoit qu'il est composé de trois (3) à douze (12) associés de la Société qui sont désignés par l'A.G.O., ***le nombre de membres du Conseil de Surveillance est fixé à un minimum de cinq (5) et à un maximum de sept (7), à compter du prochain renouvellement.***

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance prend fin à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice correspondant à leur troisième année de mandat.

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance est toujours renouvelable.

Conformément à l'article 422-201 Règl. gén. AMF, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'A.G. devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil, le Conseil doit, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine A.G.. À défaut de ratification par l'A.G. du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le

Conseil n'en demeurent pas moins valables, et la Société de gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une A.G.O. en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Si le Conseil néglige de procéder à la ou les cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'A.G. en vue de compléter l'effectif du Conseil n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'A.G. à cette fin.

Le Conseil de Surveillance nomme en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Et, si les membres l'estiment nécessaire, ils peuvent nommer un vice-président, pour la durée de son mandat de membre. ».

« 17-2) Fonctionnement

Lorsque le Conseil est composé de cinq (5) membres, il ne délibère valablement que si au moins trois (3) des cinq (5) membres sont présents ou représentés.

Par ailleurs, lorsque le Conseil est composé de six (6) ou sept (7) membres, il ne délibère valablement que si au moins quatre (4) membres sont présents ou représentés.

Ses décisions, quelles qu'elles soient, sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la voix du Président (ou, en cas d'absence du Président, la voix du Vice-président s'il en existe un et s'il est présent, et à défaut la voix du président de séance désigné à la même majorité en début de séance), étant prépondérante en cas de partage de voix.

En cas d'absence du Président, la séance est présidée par le Vice-président si le Conseil en a désigné un et s'il est présent ; à défaut, le Conseil désigne un Président de séance à la majorité des membres présents ou représentés.

À chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire qui peut ne pas être membre du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Le Conseil de Surveillance peut également se réunir par visio-conférence, étant précisé que les délibérations seront également valables.

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner mandat, impératif ou non, à un autre membre de le représenter. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration. Chaque mandat n'est valable que pour une séance, sauf évidemment si le Conseil décide pour une raison ou pour une autre, de reporter la séance, auquel cas le mandat restera valable pour la nouvelle séance ainsi reportée.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par le Président de séance et par un au moins des membres du Conseil présents.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président, ou le membre qui a présidé la séance concernée de séance et par un au moins des membres du Conseil qui ont siégé à la séance concernée.

Chaque procès-verbal énonce en préambule les noms des membres présents, des membres valablement représentés, ainsi que les noms des membres absents ; y sont annexés les pouvoirs ; ces énonciations et annexes justifieront vis-à-vis des tiers la régularité de la tenue du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président ou le Vice-président ou le membre qui a présidé la séance, ainsi que par un au moins des membres qui ont assisté à la séance, ou par la Société de gestion.

L'A.G.O. peut allouer aux membres du Conseil, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil répartit librement entre ses membres la somme globale ainsi allouée, en tenant compte notamment du travail développé par tel ou tel membre et de l'absentéisme.

Les membres du Conseil sont révocables en cas d'absentéisme par le Conseil de Surveillance, lequel Conseil détermine librement, dans le règlement intérieur qu'il établira, le nombre d'absences justifiant la révocation, lequel nombre d'absences ne pourra toutefois pas être inférieur à trois (3), consécutives ou non, au cours des douze (12) derniers mois. Le Conseil détermine librement le caractère justificatif ou non des causes de chaque absence. Une révocation, sauf manifestement abusive, ne peut donner lieu à dommages-intérêts, le membre révoqué restant libre de contester sa révocation en Justice, sans toutefois pouvoir solliciter de dommages-intérêts de quelque sorte que ce soit, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 700 du code de procédure civile et des dépens. Le membre dont la révocation aura été annulée par une décision de justice devenue définitive ou exécutoire par provision sera rétabli dans ses fonctions pour la durée de son mandat restant à courir à la date de sa révocation, les décisions prises par le Conseil pendant la durée de sa révocation restant valables.

Pour remplacer le membre révoqué, le Conseil de Surveillance procédera comme il est dit supra pour les cas de vacance. ».

« 17-3) Missions, attributions (avis préalable du Conseil pour la conclusion par la Société de gestion de certaines opérations)

Conformément à l'article L. 214-99 C. monét. fin., le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. A ce titre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'A.G.O..

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- ***d'assister la Société de gestion ;***
- ***de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;***
- ***à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ;***
- ***de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.***

L'assistance apportée par le Conseil de Surveillance à la Société de gestion s'exerce notamment dans les cas suivants :

- ***L'entrée dans le capital de la société d'entités relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;***
- ***Les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier. ».***

« 17-4) Principe de libre communication du Conseil de Surveillance à l'égard des associés

Le Conseil de Surveillance fait aux associés toute communication qu'il juge utile.

L'article 422-228 Règl. gén. AMF dispose que dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du C. monét. fin ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Par exception, la société de gestion diffusera un bulletin d'information à l'issue de chaque trimestre [dit B.T.I, pour "Bulletin Trimestriel d'Information"]

La Société de gestion recueille en temps utile auprès du Conseil de Surveillance le texte de la communication qu'il souhaite faire et qui, au choix de la Société de gestion, sera inséré dans un encart particulier du B.T.I. intitulé « communication du Conseil de Surveillance », ou fera l'objet d'un document à part mais expédié avec le B.T.I. et intitulé de la même façon. En cas de communication par encart dans le B.T.I., le Conseil de Surveillance s'attachera à rester succinct.

Le Conseil est libre d'effectuer une communication en dehors de la périodicité du B.T.I., aux frais de la Société., la Société de gestion en assurant l'expédition matérielle. ».

Quatorzième résolution

Modification des quorums applicables aux Assemblées Générales

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Quinzième résolution

Modification de l'article 21-3-1 des Statuts

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée décide que l'article 21-3-1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 21-3-1) Quorums différents

Pour délibérer valablement, et par exception aux dispositions de l'article L.214-103 du C. monét. Fin, l'A.G.O doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 10 % du capital, alors que l'A.G.E doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 15 % du capital.

*Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis, qu'il s'agisse d'une **A.G.O.** ou d'une **A.G.E.** ».*

Seizième résolution

Modification de l'article 21-4-6 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21-4-6 des Statuts comme suit :

« 21-4-6) Délais sur première et sur deuxième convocation

Conformément à l'article R. 214-139 C. monét. fin, le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'A.G. est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. ».

Dix-septième résolution

Modification de l'article 21-8-1 des Statuts

L'Assemblée, afin d'intégrer la nouvelle rédaction de l'article L.214-105 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 21-8-1 des Statuts comme suit :

« 21-8-1) Principe

Conformément à l'article L.214-105 C. monét. fin., tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie. Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. ».

Dix-huitième résolution

Modification de l'article 21-9-1 des statuts

La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux Assemblées Générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit l'article 21-9-1 des Statuts :

« 21-9-1) Stipulations communes à toutes les A.G., qu'elles soient Ordinaires ou Extraordinaires, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin. alinéa 3, les documents communiqués aux associés préalablement à la tenue des A.G. ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces A.G. sont déterminés par décret. Toute personne intéressée peut demander au président du tribunal compétent statuant en référé d'enjoindre aux dirigeants, le cas échéant sous astreinte, de communiquer ces documents aux associés.

Conformément à l'article R.214-144 C. monét. fin. I : À compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures. ».

Dix-neuvième résolution

Modification de l'article 21-11 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21-11 des Statuts comme suit :

« 21-11) Procès-verbal et feuilles de présence obligatoires pour chaque A.G., qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire, et même en cas de consultation écrite

Conformément à l'article L.214-108 C. monét. fin., chaque A.G. fait l'objet d'un procès-verbal et d'une feuille de présence, à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Les modalités d'établissement de ces documents sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations de l'A.G. peuvent être annulées.

Conformément aux articles R.214-147, -148 et -149 C. monét. fin., le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Lorsque l'Assemblée se tient par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R. 214-143-1, le procès-verbal de ses délibérations fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif aux moyens de télécommunication lorsqu'il a perturbé son déroulement.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal d'instance ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'A.G..».

Vingtième résolution

Création du nouvel article 21-12 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de créer un nouvel article 21-12 au sein des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer et de voter aux Assemblées Générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

L'article 21-12, nouvellement créé, sera rédigé comme suit :

« 21-12) Tenue des Assemblées Générales

Conformément aux dispositions de l'article L.214-107-1 C. monét. fin. : les associés sont autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

Sans préjudice de l'article L. 214-105 C. monét. fin., les statuts peuvent prévoir que l'assemblée générale se tient exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, l'Assemblée Générale se tiendra au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par la personne l'ayant convoquée et / ou par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. ».

Vingt-et-unième résolution

Suppression de mentions devenues sans objet au sein des articles 19 et 20 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer (i) au sein de l'article 19 des Statuts la mention relative à la première nomination du dépositaire de la Société et (ii) au sein de l'article 20 des Statuts la mention relative à la première nomination de l'expert en évaluation de la Société.

Vingt-deuxième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tout pouvoir au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



Source : Norma Capital - Uniqlo - Rennes.

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et / ou sociales

Suivant le modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1,2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088.

Dénomination du produit : SCPI NCap Régions **Identifiant d'entité juridique : 811 849 231**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une Iiste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.**

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social.
Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont
pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%
- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ___%

NON

- ☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et / ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social
- ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et / ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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

La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) s'inscrit dans une démarche ISR et souhaite promouvoir les caractéristiques environnementales et / ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, sur 100 % des actifs en gestion.

À ce titre, elle promeut les objectifs généraux suivants :

- la réduction des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- la prise en compte des enjeux liés au changement climatique,
- le maintien de la valeur vénale des actifs en cohérence avec le marché par la prise en compte de critères ESG.

Déclinés de ces objectifs généraux, la SCPI porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la Charte d'investissement ISR du fonds, avec les moyens mis en œuvre.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Objectifs environnementaux : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modifications des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Objectifs sociaux : amélioration des services et du confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par la Société de gestion Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Nature de l'indicateur
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	Obligatoire
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	Obligatoire
	Consommation d'eau	m^3/m^2	Facultatif
	Coefficient de biotope surfacique	%	Facultatif
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	Obligatoire
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	Facultatif
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	Obligatoire
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	Facultatif

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

  Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2025
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	75
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	5,3
	Consommation d'eau	m^3/m^2	0,29
	Coefficient de biotope surfacique	%	32 %
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	86 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	77 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	43 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	93 %

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la Société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2024	Performance 2023	Performance 2022
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	87	90	113
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	6	7	7,4
	Consommation d'eau	m^3/m^2	0,22	0,28	0,62
	Coefficient de biotope surfacique	%	32 %	32 %	31 %
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	% de la valeur vénale	88 %	86 %	71 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	% de la valeur vénale	77 %	84 %	69 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	% de la valeur vénale	45 %	54 %	0 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	% de la valeur vénale	87 %	100 %	99 %

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) reportées dans le Rapport ISR 2024.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

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

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?
N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?
N/A. La SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en $tCO_{2éq}$ par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés ;
- L'activité d'utilité sociale, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers hébergeant des activités d'utilité sociale (santé, éducation, bien-être et environnement).

Nature	Principales incidences négatives	Unité	Performance 2025
Obligatoire	Part des actifs exposés à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	%	0,17 %
	Part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	%	73 %
Facultatif	Emissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine[1]	$tCO_{2,éq}$	2,56 (taux de couverture : 31 %)
	Part des actifs exposés aux armes controversées	%	0 %

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la Société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 01/01/2025 au 31/12/2025.**

Investissements les plus performants en note ESG	Secteur	% d'actifs	Pays
Seyssinet-Pariset Valérien	Bureaux	1,0 %	France
Toulouse Couzinet	Bureaux	0,4 %	France
Massy Yellow	Bureaux	3,3 %	France
Blagnac	Bureaux	1,2 %	France
Marseille Adriana	Bureaux	3,5 %	France
Saint Herblain Wallis	Bureaux	1,0 %	France
Seyssinet-Pariset Grenoble	Activités	0,9 %	France
Lambersart	Bureaux	0,6 %	France
Toulouse Nemesis	Bureaux	0,4 %	France
Rennes E Park	Bureaux	0,3 %	France

Source : Données de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la Société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

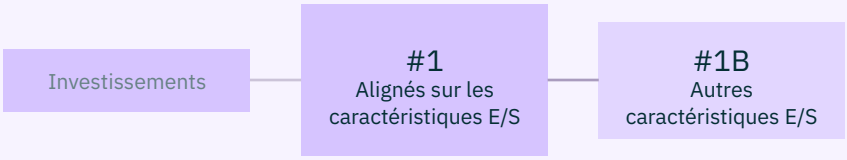
[1]Calcul réalisé sur la collecte des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie réelle consommée sur le patrimoine en gestion jusqu'au 30/01/2026.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

À ce jour, 100 % des actifs immobiliers de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) prennent en compte les caractéristiques ESG.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les actifs de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) sont uniquement sur le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé, qu'il soit aligné ou non sur la taxinomie de l'UE.

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

☐ **OUI**

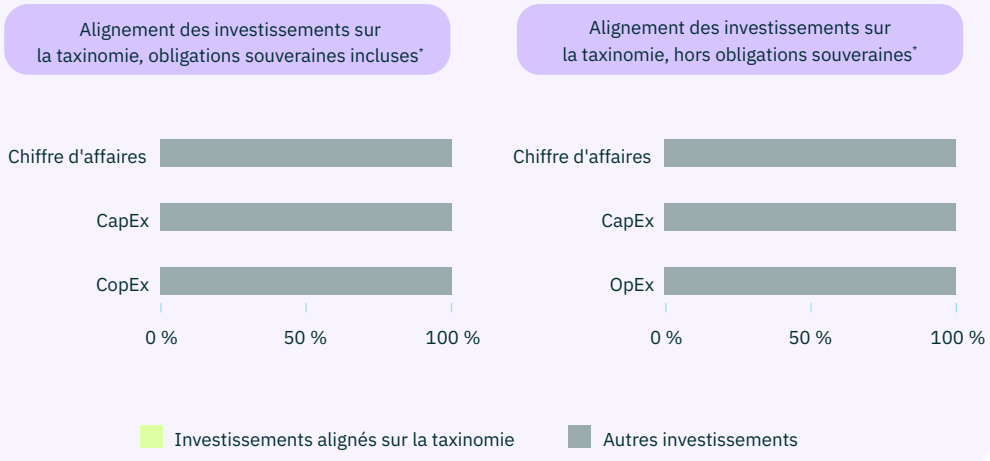
☐ **dans le gaz fossile** ☐ **dans l'énergie nucléaire**

☒ **NON**

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produits financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

[1]Les activités liées au gaz fossile et / ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE-voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des activités transitoires et habilitantes.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100% des investissements de la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) promeuvent des caractéristiques environnementales et / ou sociales. Donc aucun investissement n'est situé dans la catégorie « autres ».



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et / ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour respecter les caractéristiques environnementales et / ou sociales au cours de la période de référence, la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions) prévoit une mise à jour annuelle de la notation ESG de chaque actif immobilier, associé à un plan d'actions ESG mis en œuvre par l'équipe ISR et la participation des équipes contribuant à la stratégie ISR de Norma Capital, la Société de gestion de la SCPI.

Des études d'identification de l'exposition et de la vulnérabilité aux risques de changement climatique ont été réalisées grâce aux outils R4RE développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Par ailleurs, certains actifs ont été l'objet d'audit énergétique, d'installation de panneaux photovoltaïques, d'étude de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou encore de l'installation de locaux vélos.

Pour embarquer les parties prenantes dans la démarche ISR, les locataires ont reçu des guides de bonnes pratiques et de gestion responsables des espaces verts. Une communication pour les sensibiliser aux contrats d'énergie verte leur a également été diffusée.

Ces actions ont permis d'améliorer les caractéristiques environnementales et / ou sociales des actifs immobiliers, et donc du fonds.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité disant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Régions (anciennement Vendôme Régions).

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

SCPI 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 SCPI 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 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

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.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

NCap Régions
Anciennement Vendôme Régions

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros,
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Siège social : 18/20, place de la Madeleine – 75008 Paris.
Tel : +33(0) 1 42 93 00 77.
Agrément AMF en qualité de société de Gestion de portefeuille - N° GP-16000017 DU 09/06/2016.
www.normacapital.fr

Norma Capital
Bien placé pour investir