



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous le premier bulletin d'information de l'année 2022 pour votre SCPI Vendôme Régions, qui a été, une nouvelle fois, distinguée par le magazine Gestion de Fortune, en tant que **Meilleure SCPI à capital variable - Bureaux (actifs inférieurs à 500 M€)**. Cette nouvelle récompense vient affirmer la position de votre SCPI sur le marché de la pierre papier, en tant qu'acteur proposant une stratégie d'investissement diversifiée en bureaux, commerces et locaux d'activités, avec des performances financières stables et pérennes sur le long terme.

En complément, votre SCPI poursuit sa croissance sur ce début d'année avec une collecte de 67,3 millions d'euros, représentant près de 1 500 nouveaux associés. La capitalisation de votre SCPI atterrit ainsi à la fin du trimestre à plus de 415 millions d'euros. En termes de performances, votre SCPI distribue un dividende trimestriel de 8,88 €/part en pleine jouissance sur le trimestre.

Par ailleurs, votre SCPI affiche un taux de recouvrement des loyers, dans la continuité de l'année précédente avec 98,48 % pour l'ensemble du trimestre.

Vendôme Régions a également été très active en termes d'investissements, avec 8 nouveaux actifs de bureaux, commerces et locaux d'activités venant compléter son parc immobilier diversifié en régions, et notamment dans les régions de Lyon, Marseille, Toulouse. Cette dynamique d'acquisitions lui permet d'assoir sa présence dans les grandes agglomérations de France et ainsi de contribuer au développement de nos territoires, au niveau national. Le parc immobilier de Vendôme Régions comprend désormais plus de 100 immeubles, soit près de 200 000 m<sup>2</sup> de surface globale, pour près de 230 locataires.

Par ailleurs, grâce aux valeurs d'expertise de fin d'année 2021, il nous est possible de matérialiser une troisième revalorisation du prix de la part de votre SCPI, qui passe de 655 € à 670 €. Cette revalorisation de part s'inscrit dans la continuité de développement de votre SCPI dont le patrimoine immobilier continue de prendre de la valeur.

Pour l'année 2022, votre SCPI souhaite poursuivre sa croissance et ses investissements. Le parc immobilier continuera de se diversifier au sein des grandes agglomérations de France, en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques. Également, en termes d'ISR, et suite à la récente labellisation de votre SCPI en novembre 2021, la stratégie d'investissement est menée en prenant systématiquement en compte les critères ESG dans le processus de gestion des actifs. Le tout, considérant les objectifs fixés : réduction des consommations de fluides des immeubles, par l'amélioration des bâtiments et la sensibilisation des locataires aux écogestes.

Bonne lecture,



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

**Date de création :** 22 mai 2015.

**N° Visa AMF :** 18-04.

**Date de délivrance :** 29 mars 2018.

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.

**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.

**Capital maximum statutaire :** 500 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Vendôme Régions**

**vendome.regions@normacapital.fr**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## L'essentiel



Taux de distribution 2021<sup>1</sup>  
**5,91 %<sup>2</sup>**



TR1<sup>3</sup> 5 ans (2016 - 2021)  
**5,46 %**



Prix de la part<sup>4</sup>  
**670 €<sup>5</sup>**



Capitalisation  
**416,5 M €**



Dividende trimestre  
**8,88 €**  
versé le 21/04/2022



Nombre d'associés  
**9 129**



Note ESG 2021<sup>6</sup>  
**36/100**

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

<sup>3</sup>TR1 : 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.

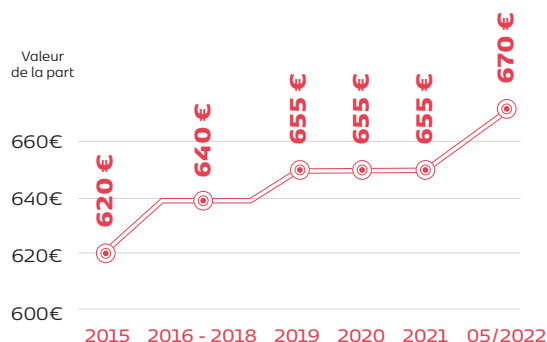
<sup>4</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

<sup>5</sup>À compter du 2 mai 2022.

<sup>6</sup>Note globale 2021 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

## Évolution de la valeur de part

Depuis sa création, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06%.



# État du patrimoine



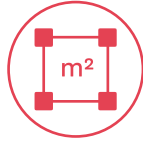
104

immeubles (dont VEFA signées)



226

locataires



213 950

surface totale du patrimoine



98 %

TOF<sup>7</sup>



98 %

TOF<sup>7</sup>



## Activités locatives du trimestre



7

nouveaux baux



1 342 m<sup>2</sup>

surfaces louées  
427 m<sup>2</sup>  
de bureaux à Valenciennes  
113 m<sup>2</sup>  
de bureaux à Saint-Herblain  
433 m<sup>2</sup>  
de bureaux à Pessac  
369 m<sup>2</sup>  
de locaux d'activités à Escalquens

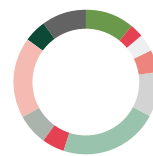
4 450 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires.

## Répartition sectorielle<sup>8</sup>



Bureaux : 50 %  
Commerces : 33 %  
Activités : 17 %

## Répartition géographique<sup>8</sup>



Auvergne Rhône Alpes 11 %  
Bretagne 3 %  
Centre-Val de Loire Bourgogne - Franche-Comté 4 %  
Grand Est 5 %  
Hauts-de-France 10 %  
Île-de-France 22 %  
La Réunion 5 %  
Nouvelle-Aquitaine 7 %  
Occitanie 18 %  
PACA 5 %  
Pays de la Loire 10 %

## Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Activités



Vénissieux (69)

VEFA\*



Date d'acquisition : 08/02/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 10,1 M€  
Surface : 3 757 m<sup>2</sup>  
Locataire : Concession de véhicules électriques  
Note ESG à l'acquisition : NA



Limonest (69)

VEFA\*



Date d'acquisition : 18/02/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 11,6 M€  
Surface : 4 049 m<sup>2</sup>  
Locataire : Garantie locative  
Note ESG à l'acquisition : NA



Saint-Mitre-les-Remparts (13)



Date d'acquisition : 24/02/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 4,6 M€  
Surface : 2 639 m<sup>2</sup>  
Locataires : Divers (4)  
Note ESG à l'acquisition : 17/100



Marmande (47)



Date d'acquisition : 28/02/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 0,8 M€  
Surface : 1 122 m<sup>2</sup>  
Locataire : Basic Fit  
Note ESG à l'acquisition : 17/100



Saint-Priest (69)



Date d'acquisition : 07/03/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 6,7 M€  
Surface : 2 595 m<sup>2</sup>  
Locataire : Ginger CEBTP  
Note ESG à l'acquisition : 32/100



Marseille (13)



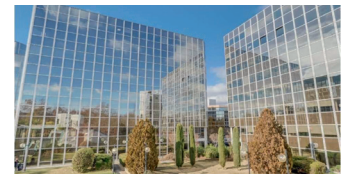
Date d'acquisition : 22/03/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 2,6 M€  
Surface : 1 310 m<sup>2</sup>  
Locataire : Basic Fit  
Note ESG à l'acquisition : 17/100



Lyon (69)



Date d'acquisition : 28/03/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 7,5 M€  
Surface : 1 425 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cognizant  
Note ESG à l'acquisition : 22/100



Toulouse (31)



Date d'acquisition : 31/03/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 3,9 M€  
Surface : 1 647,2 m<sup>2</sup>  
Locataires : Divers (3)  
Note ESG à l'acquisition : 16/100

## Promesses d'achat

Saint-Mitre-les-Remparts (13)



Date de promesse : 24/02/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 1,3 M€  
Surface : 1 456 m<sup>2</sup>  
Locataires : Divers (2)

## Cessions du trimestre

Thionville (57)



Date de promesse : 31/03/2022  
Prix de vente net vendeur : 90 000 €  
Surface : 70 m<sup>2</sup>  
Locataire : Vacant

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.

<sup>7</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

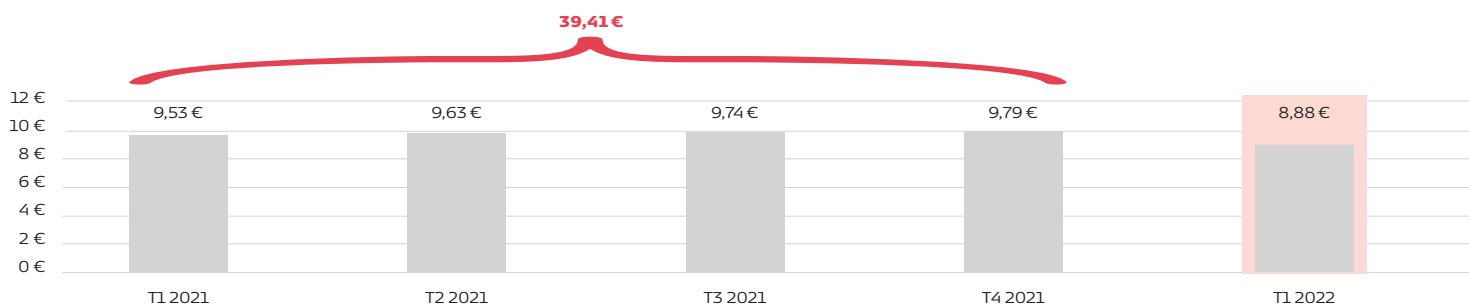
TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>8</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>9</sup>AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>10</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/06/2021	Au 30/09/2021	Au 31/12/2021	Au 31/03/2022
Capital nominal	210 478 642,88 €	234 784 022,67 €	266 542 578,35 €	317 194 026,93 €
Nombre de parts	420 957 parts	469 568 parts	535 790 parts	635 813 parts
Nombre d'associés	5 743 associés	6 569 associés	7 649 associés	9 129 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	37 808 565,00 €	31 840 205,00 €	41 603 635,00 €	67 286 840,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	275 726 835,00 €	307 567 040,00 €	349 170 675,00 €	416 457 515,00 €
Souscriptions augmentant le capital	57 965 parts	48 953 parts	67 405 parts	103 866 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	242 parts	342 parts	3 888 parts	1 138 parts
Ratio de dettes et autres engagements (effet de levier) <sup>11</sup>	10,78 %	11,34 %	10,91 %	12,83 %

## Évolution annuelle du Taux de distribution<sup>1</sup>



## Valeurs de référence à compter du 2 mai 2022

<b>Prix de souscription</b>	<b>670,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	170,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>12</sup> au 31/12/2021	601,95 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2021	711,15 €
Valeur de retrait (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2021	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2021	526,90 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>15</sup>

## Vie sociale

Le 24 mars 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2021 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 23 juin 2022. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

## Informations Finance Responsable

En novembre 2021, votre SCPI Vendôme Régions a obtenu le label ISR Immobilier. Les actifs du fonds ont fait l'objet d'une première évaluation ESG dont vous retrouverez tous les détails dans le prochain Rapport ISR de votre SCPI et sur le site internet tous les documents relatifs à la stratégie ISR de votre SCPI.

<sup>10</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>11</sup>Le ratio des dettes et autres engagements (effet de levier) prend en compte les dettes auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

Le numérateur est composé de l'actif brut ajouté des VEFA restantes à décaisser et le dénominateur est composé des VEFA restantes à décaisser et des dettes auprès des établissements de crédit.

<sup>12</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>13</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>14</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>15</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. - À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 170 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 80,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 72,36 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 8,04 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

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

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.



Société de Gestion de Portefeuille

105, boulevard Haussmann - 75008 Paris • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 - Modalités de sortie ».



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

**Siège social**

105, boulevard Haussmann 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](http://www.normacapital.fr).**

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

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

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

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27