

# vendôme régions

N°32

1er trimestre 2023  
**Bulletin trimestriel d'information**  
 Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

La distribution du premier trimestre s'élève à 8,88 euros par part soit un montant équivalent à celui versé l'an dernier à la même période. La collecte atteint, sur ce même temps, plus de 75 millions d'euros avec un nombre total de 15.386 associés à la fin de celle-ci.

Les chiffres à retenir ce trimestre sont :

**La capitalisation de 709 millions d'euros, le TRI à 5 ans de 5,56%, la valeur de reconstitution de 709 euros et l'effet de levier lié au financement de 11,51%.**

Ce dernier chiffre mérite un point de contexte; les conditions actuelles d'emprunt sont particulièrement couteuses. Par conséquent, cela conduit à une diminution du nombre d'acteurs de l'investissement en mesure d'acheter des biens immobiliers.

Cette situation, de par son contexte moins concurrentiel, constitue tout de même, une période favorable pour votre SCPI. Votre société de gestion a fait le choix d'arrêter la contractualisation d'emprunts en attendant un retour à des conditions plus propices. Par ailleurs, elle saisit toutes les opportunités d'acquérir des biens immobiliers de qualité.

Bien que le marché soit complexe, il reste toutefois dynamique et les acteurs à la recherche d'actifs réels y sont mobilisés.

Ainsi, à la lecture de ce bulletin, vous pourrez constater l'acquisition de 18 nouveaux ensembles immobiliers répartis sur le territoire français notamment dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes mais aussi en Occitanie. Il est à noter de premières implantations remarquées pour votre épargne sur la région de Grenoble. Les acquisitions en locaux d'activités et de commerces se démarquent en nombre. Votre SCPI a par ailleurs acquis des locaux commerciaux dans la première zone commerciale de plein air d'Europe à Plan de Campagne.

Pour assurer la continuité du développement de votre SCPI et dans un souci de transparence, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour étudier les comptes annuels arrêtés au 31 décembre et le projet des résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société, qui se tiendra le 22 juin 2023.

Pour finir, la note ESG de votre SCPI a été actualisée pour l'année en cours et se situe à 40/100. Cette note tient compte du travail réalisé sur l'ensemble du patrimoine.

Bonne lecture,



## L'essentiel



Taux de distribution 5,71 %  
 Revalorisation 2,29 %



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



Capitalisation  
**708,9 M €**



Dividende trimestre  
**8,88 €**  
versé le 26/04/2023



Nombre d'associés  
**15 386**



Note ESG 2022<sup>6</sup>  
**40/100**

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022. 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>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.

<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 2022 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

## 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 :** 800 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

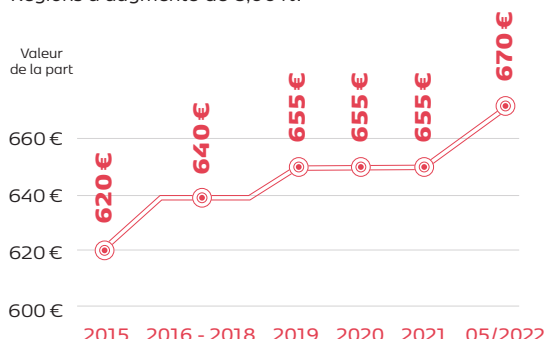
SCPI Vendôme Régions

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

## 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



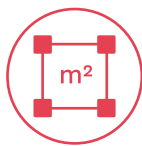
**143**

immeubles (dont VEFA signées)



**344**

locataires\*



**334 229 m²**

surface totale du patrimoine



**95 %**

TOF<sup>7</sup>



**95 %**

TOP<sup>7</sup>

\*Locataires: calcul au nombre de baux signés



## Activités locatives\* du trimestre



**2**

nouveaux baux



**3 747 m²**

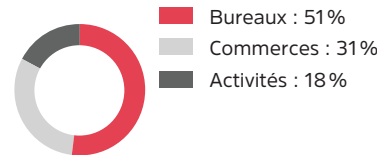
surfaces louées

3316 m² de bureaux à Blagnac  
431 m² de bureaux à Massy

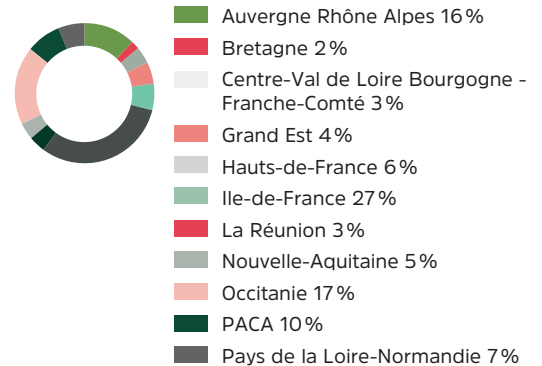
16 491 m² en recherche active de locataires.

\*Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent

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



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



## Acquisitions du trimestre

Bureaux Commerces Activités



Mérignac (33)

Date d'acquisition : **31/01/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **7,5 M€**  
Surface : **3 954 m²**  
Locataire : **Divers (13)**  
Note ESG à l'acquisition : **28/100**



Cormontreuil (51)

Date d'acquisition : **07/02/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **10,2 M€**  
Surface : **5 528 m²**  
Locataire : **Garantie locative**  
Note ESG à l'acquisition : **16/100**



Paris (75)

Date d'acquisition : **23/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **3,4 M€**  
Surface : **990 m²**  
Locataire : **Locaposte**  
Note ESG à l'acquisition : **29/100**



Montpellier (34)

Date d'acquisition : **28/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **3 M€**  
Surface : **1 502 m²**  
Locataire : **Dyneff**  
Note ESG à l'acquisition : **27/100**



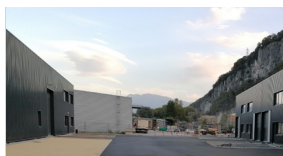
Seyssinet-Pariset (38)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **9,7 M€**  
Surface : **6 154 m²**  
Locataire : **Lidl, EFD Induction**  
Note ESG à l'acquisition : **23/100**



Seyssinet-Pariset (38)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **12,1 M€**  
Surface : **3 669 m²**  
Locataire : **Hardis**  
Note ESG à l'acquisition : **40/100**



Noyarey (38)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **2,1 M€**  
Surface : **1 534 m²**  
Locataire : **ALD**  
Note ESG à l'acquisition : **18/100**



Vaulx-Milieu (38)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **4,6 M€**  
Surface : **1 906 m²**  
Locataire : **Renault Trucks**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**



Cavailon (84)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **3,7 M€**  
Surface : **4 263 m²**  
Locataire : **Renault Trucks**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**



Bron (69)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **6,5 M€**  
Surface : **3 135 m²**  
Locataire : **Divers (4)**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**



Montpellier (34)

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **4,6 M€**  
Surface : **2 073 m²**  
Locataire : **Divers (4)**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**



Cabries (34) - 7 actifs

Date d'acquisition : **31/03/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **28,8 M€**  
Surface : **9 762 m²**  
Locataire : **Divers (24)**  
Note ESG à l'acquisition : **27/100**

Livraison

Vénissieux (69)  
Date de livraison : **21/03/2023**  
Prix AEM<sup>9</sup> : **10,1 M€**  
Surface : **3 738 m²**  
Locataire : **Vinfast (Véhicules électriques)**

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.

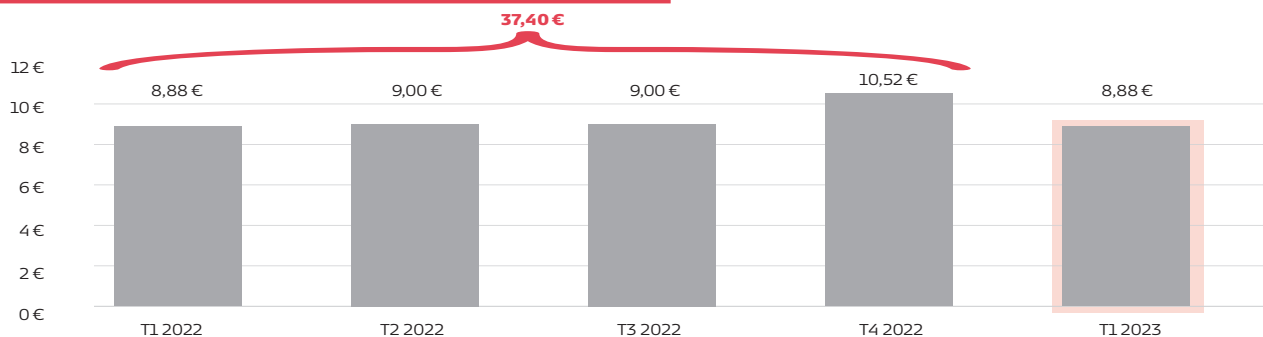
TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<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

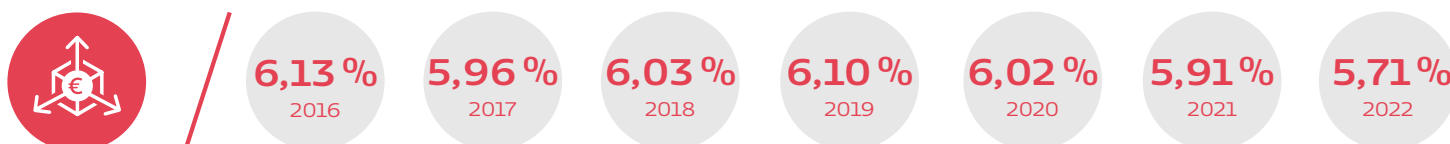
### Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>10</sup>



### Évolution du capital

	Au 30/06/2022	Au 30/09/2022	Au 31/12/2022	Au 31/03/2023
Capital nominal	383 581 335,24 €	430 238 256,52 €	482 811 501,86 €	541 960 712,12 €
Nombre de parts	771 514 parts	866 415 parts	961 178 parts	1 073 444 parts
Nombre d'associés	11 111 associés	12 415 associés	13 815 associés	15 386 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	90 233 290 €	63 583 670 €	63 491 210 €	75 218 220 €
Capitalisation (en prix de souscription)	506 690 805 €	570 274 475 €	633 765 685 €	708 983 905 €
Souscriptions augmentant le capital	137 516 parts	96 684 parts	95 729 parts	112 839 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	1 815 parts	1 783 parts	966 parts	573 parts
Ratio de dettes et autres engagements <sup>11</sup>	14,74 %	15,92 %	17,91 % dont 14,66 % de financement (hors VEFA)	16,22 % dont 11,51 % de financement (hors VEFA)

### Évolution annuelle du Taux de distribution<sup>12</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>13</sup> au 31/12/2022	599,49 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2022	709,40 €
Valeur de retrait (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2022	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	465,92 €



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

Délai de jouissance<sup>15</sup>

## Vie sociale

Le 27 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2022 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 22 juin 2023. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

## Informations Finance Responsable

Après avoir maintenu avec succès sa labellisation ISR en novembre 2022, la SCPI Vendôme Régions a mis à jour sa note ESG pour l'année et obtient le score de 40/100. Cette note tient compte du travail réalisé sur les actifs déjà en portefeuille ainsi que les acquisitions de fin d'année 2022. Plus d'information sur la note ESG de votre SCPI dans le prochain rapport ISR du fonds.

<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 prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

<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> 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

18/20, place de la Madeleine • 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 - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

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

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI 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**

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](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