

vendôme régions

N°34

3ème trimestre 2023

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023



Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous prions de trouver dans ce bulletin trimestriel les dernières actualités de votre investissement, la SCPI Vendôme Régions.

Tout d'abord permettez nous de vous apporter des informations actualisées concernant le contexte du marché de l'immobilier et plus particulièrement celui des SCPI. Nous observons un marché de la liquidité toujours perturbé chez un grand nombre d'acteurs de la gestion de SCPI. Cette perturbation est liée aux retraits importants des investisseurs institutionnels.

Du point de vue de votre investissement, la distribution est très majoritairement réalisée auprès de clients particuliers qui recherchent un placement long terme et des revenus réguliers. Il n'y a de ce fait pas de perturbation de la liquidité et l'alignement d'intérêts des associés est ainsi préservé.

Il est utile de rappeler l'objectif principal des SCPI : il s'agit en effet, d'un investissement de long terme qui permet la perception de revenus réguliers avec pour objectif une appréciation de la valeur du capital à horizon étendu.

A vrai dire, le moment est opportun pour saisir des opportunités de marché.

Pour Vendôme Régions, la période est propice à l'acquisition et à la consolidation de son portefeuille. Le contexte actuel permet une raréfaction de la concurrence à l'achat et des opportunités de très bonne qualité sont plus accessibles aujourd'hui.

Considérons de plus près les résultats du trimestre, en ce qui concerne le dividende, ce dernier s'établit à 10€/part en pleine jouissance. Le dividende affiche une nette hausse. Cette hausse s'explique par l'amélioration des résultats de Vendôme Régions portée notamment par l'indexation des loyers. La distribution annuelle – non garantie – est estimée à environ 6% de taux de distribution pour l'année 2023.

Du côté du patrimoine, Vendôme Régions s'est portée acquéreuse de plusieurs actifs dont vous trouverez le détail dans ce bulletin. Certaines de ces acquisitions laissent présager une consolidation de la qualité des dividendes à venir.

Enfin nous tenons à réaffirmer notre conviction, votre investissement très diversifié fait de votre placement un produit robuste dans le contexte de marché actuel. Au-delà, la confiance que les nouveaux associés accordent à Vendôme Régions permet la saisie de nouvelles opportunités remarquables.

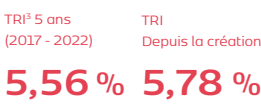
Bonne lecture,



L'essentiel



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



Prix de la part⁴
670 €⁵



Capitalisation
824,1 M €



Dividende trimestre
10,00 €
versé le 24/10/2023



Nombre d'associés
17 934



Note ESG 2022⁶
40/100

¹Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

²Dont 0% au titre de revenus non récurrents.

³TRI : 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.

⁴Minimum de 5 parts pour une première souscription.

⁵À compter du 2 mai 2022.

⁶Note 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 : 1 300 000 000 €.

Dépositaire : Société Générale Securities Services.

Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield.

Commissaire aux Comptes

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit.

SERVICE ASSOCIÉS

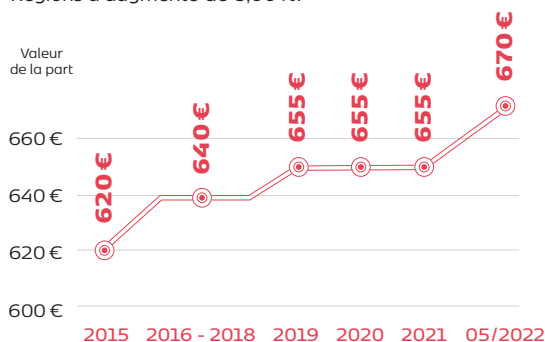
SCPI Vendôme Régions

vendome.regions@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet
www.normacapital.fr

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



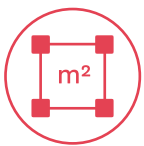
151

immeubles (dont VEFA signées)



377

locataires*



370 283 m²

surface totale du patrimoine



95%

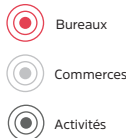
TOF⁷



94%

TOP⁷

*Locataires: nombre de baux en cours



Activités locatives* du trimestre



6

nouveaux baux



1 088 m²

surfaces louées

84 m² de commerces à Pertuis
229 m² de bureaux à Massy
246 m² de bureaux à Ramonville-Saint-Agne
82,5 m² de bureaux à Avignon
146 m² de bureaux à Nice
300 m² de commerces à Saint-Mitre-Les-Remparts

22 402m² en recherche active de locataires.

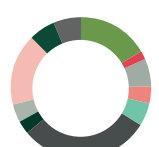
*Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent

Répartition sectorielle⁸



Bureaux : 47 %
Commerces : 36 %
Activités : 17 %

Répartition géographique⁸



Auvergne Rhône Alpes 14 %
Bretagne 3 %
Centre-Val de Loire Bourgogne - Franche-Comté 5 %
Grand Est 4 %
Hauts-de-France 5 %
Île-de-France 35 %
La Réunion 2 %
Nouvelle-Aquitaine 4 %
Occitanie 14 %
PACA 9 %
Pays de la Loire-Normandie 5 %

Acquisitions du trimestre



Saint-Geneviève-des-Bois (91)

Date d'acquisition : **10/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **13,8 M€**
Surface : **2 918 m²**
Locataire : **Divers (6)**
Note ESG à l'acquisition : **25/100**



Corneilles en Parisis (95)

Date d'acquisition : **13/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **9,2 M€**
Surface : **4 707m²**
Locataire : **Divers (5)**
Note ESG à l'acquisition : **18/100**



Roissy-en-France (95)

Date d'acquisition : **25/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **4,4 M€**
Surface : **1 500 m²**
Locataire : **Société de logistique**
Note ESG à l'acquisition : **26/100**



Levallois (92)

Date d'acquisition : **08/09/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **31,8 M€**
Surface : **4 774 m²**
Locataire : **Eduservices, Micropole**
Note ESG à l'acquisition : **40/100**



Saint-Geneviève des Bois (91)

Date d'acquisition : **13/09/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **7,6 M€**
Surface : **2 181 m²**
Locataire : **Grand Frais**

Promesses d'achat



Pusignan (69)

Date de promesse : **25/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **3 M€**
Surface : **1 500 m²**
Locataire : **Société de logistique**



Rezé (44)

Date de promesse : **25/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **1,1 M€**
Surface : **401 m²**
Locataire : **Société de logistique**



Le Havre (76)

Date de promesse : **25/07/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **0,3 M€**
Surface : **195 m²**
Locataire : **Société de logistique**



Cesson-Sévigné (35)

Date de livraison : **04/09/2023**
Prix d'acquisition AEM⁹ : **17,4 M€**
Surface : **6 106 m²**
Locataire : **MGEN, Silicon Labs**



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.

⁷TOF : 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).

⁸Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

⁹AEM : Acte-en-mains (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

Performances du trimestre

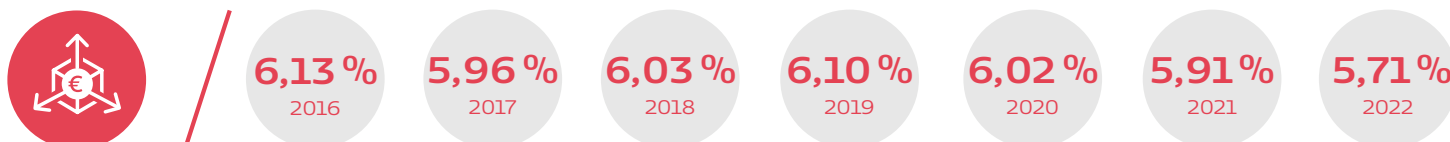
Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part¹⁰



Évolution du capital

	Au 31/12/2022	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023
Capital nominal	482 811 501,86 €	541 960 712,12 €	574 816 945,64 €	614 010 661 €
Nombre de parts	961 178 parts	1 073 444 parts	1 153 884 parts	1 230 060 parts
Nombre d'associés	13 815 associés	15 386 associés	16 786 associés	17 934 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	63 491 210 €	75 218 220 €	53 894 800 €	51 037 920 €
Capitalisation (en prix de souscription)	633 765 685 €	708 983 905 €	762 878 705 €	813 916 625 €
Souscriptions augmentant le capital	94 763 parts	112 266 parts	80 440 parts	76 176 parts
Souscriptions compensant des retraits	987 parts	772 parts	13 029 part	2 246 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 parts	0 part
Cessions / Transferts	987 parts	772 parts	13 029 part	2 246 parts
Ratio de dettes et autres engagements ¹¹	17,91 % dont 14,66 % de financement (hors VEFA)	16,22 % dont 11,51 % de financement (hors VEFA)	15,35% dont 10,94 % de financement (hors VEFA)	14,08 % dont 11,27 % de financement (hors VEFA)

Évolution annuelle du Taux de distribution¹



Valeurs de référence à compter du 2 mai 2022

Prix de souscription	670,00 €
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) ¹² au 31/12/2022	599,49 €
Valeur de reconstitution (par part) ¹³ au 31/12/2022	709,40 €
Valeur de retrait (par part) ¹⁴ au 31/12/2022	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	465,92 €



**1^{er} jour ouvré
du 6^{ème} mois**

Délai de jouissance¹⁵

Vie sociale

Le prochain conseil de surveillance se tiendra le 29 novembre 2023.

Informations Finance Responsable

Le prochain audit de suivi du Label ISR aura lieu courant novembre 2023. Le Rapport ISR 2022 est disponible sur le site internet de la SCPI.

¹⁰Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

¹¹Le 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.

¹²Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

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

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

¹⁵Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} 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^{er} 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^{er} septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

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

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

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) 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.

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27