

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous sommes ravis de partager avec vous le bulletin d'information du deuxième trimestre 2022. Ce rapport nous permet de réaliser un point d'étape en milieu d'année. Vendôme Régions connaît un succès grandissant et atteint ce trimestre une capitalisation de près de 507 millions d'euros. Et ce sont à ce jour, 11 111 associés qui composent votre société. La stratégie de diversification typologique, sur l'ensemble des territoires français, poursuit son développement et les résultats obtenus illustrent parfaitement cette ascension.

Concernant le patrimoine immobilier, votre SCPI a acquis 2 nouveaux ensembles immobiliers situés en région lyonnaise et a pris livraison d'un bâtiment à usage d'activités, à Reichstett loué dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans. Aussi, Vendôme Régions a engagé l'acquisition de 10 autres actifs immobiliers que vous découvrirez ci-après.

La gestion locative a été très efficace ce trimestre avec la signature de 9 nouveaux baux. En effet, la commercialisation locative actuelle est particulièrement dynamique ; nous poursuivons l'optimisation de l'occupation de votre patrimoine lors des prochains trimestres.

Nous tenons à vous préciser que le taux d'occupation de votre SCPI reste stable à hauteur de 97%, ceci dans un contexte actuel où le taux moyen français est inférieur à 90%.

Vendôme Régions est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis le mois de novembre 2021, cette labellisation est une étape essentielle pour pérenniser la valeur de votre patrimoine et agir en faveur du climat. Afin de vous apporter une information complète sur cette thématique, le premier rapport ISR de votre SCPI est disponible sur notre site internet : [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

La distribution du second trimestre s'établit à 9,00€ par part en pleine jouissance, soit 12 centimes d'euros de plus que le trimestre dernier.

Les 23 et 30 juin 2022 se sont tenues les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de Vendôme Régions. L'ensemble des points à l'ordre du jour ont fait l'objet d'une approbation. La Société de Gestion vous remercie particulièrement pour la confiance que vous lui accordez.

Enfin, nous vous informons que votre société a emménagé le 20 juin dernier au 18-20, place de la Madeleine à Paris 8<sup>ème</sup>.

Nous vous souhaitons un très bel été.

Bonne lecture,



## L'essentiel



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



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



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



Capitalisation  
**506,7 M €**



Dividende trimestre  
**9,00 €**  
 versé le 21/07/2022



Nombre d'associés  
**11 111**



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> 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 ESG 2021 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénale.



## 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**

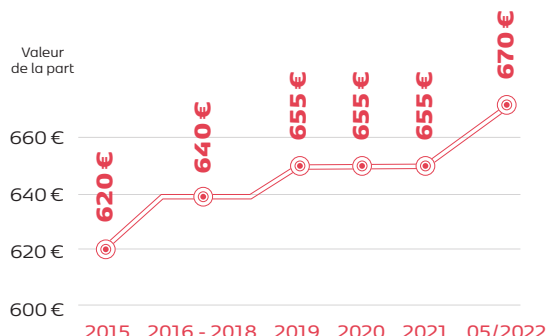
**[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)**

**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



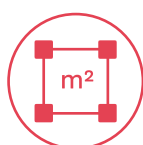
105

immeubles (dont  
VEFA signées)



237

locataires



221 143 m²

surface totale  
du patrimoine



97 %

TOF<sup>7</sup>



97 %

TOP<sup>7</sup>



## Activités locatives du trimestre



9

nouveaux  
baux



2 972 m²

surfaces louées

232 m² de bureaux à Salon de Provence  
109 m² de commerce à Saint-Avoid  
372 m² de bureaux à Montpellier  
412 m² de commerce à Englos  
934 m² de locaux d'activités à Escalquens  
433 m² de bureaux à Pessac  
480 m² de bureaux à Lyon

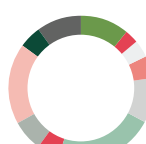
6 201 m² en recherche active de locataires.

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



Bureaux : 52 %  
Commerces : 32 %  
Activités : 16 %

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



Auvergne Rhône Alpes 14 %  
Bretagne 3 %  
Centre-Val de Loire Bourgogne -  
Franche-Comté 4 %  
Grand Est 5 %  
Hauts-de-France 9 %  
Île-de-France 21 %  
La Réunion 5 %  
Nouvelle-Aquitaine 6 %  
Occitanie 18 %  
PACA 5 %  
Pays de la Loire 10 %

## Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Activités



Saint-Priest (69)

Date d'acquisition : 20/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 1,4 M€  
Surface : 538 m²  
Locataire : Eurofins (Laboratoire)  
Note ESG à l'acquisition : 28/100



Dardilly (69)

Date d'acquisition : 28/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 11,3 M€  
Surface : 3 941 m²  
Locataire : Divers (5)  
Note ESG à l'acquisition : 35/100

## Promesses d'achat

Cormontreuil (51)

VEFA\*



Date de promesse : 22/04/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 10 M€  
Surface : 5 528 m²  
Locataires : Garantie locative

Champigny Sur Marne (94)



Date de promesse : 26/04/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 2,6 M€  
Surface : 754 m²  
Locataire : Franprix

Saint-Denis (93)



Date de promesse : 12/05/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 3,9 M€  
Surface : 1 389 m²  
Locataire : Salle de sport  
et Boulangerie

Portefeuille alimentaire (5 actifs) (75+92)



Date de promesse : 11/05/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 10,6 M€  
Surface : 1 825 m²  
Locataire : Divers (5)

Sainte-Geneviève-des-Bois (91)



Date de promesse : 24/05/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 5,9 M€  
Surface : 1 851 m²  
Locataire : Divers (2)

Nousty (64)

VEFA\*



Date de promesse : 10/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 4 M€  
Surface : 2 612 m²  
Locataire : Garantie locative

Strasbourg (67)



Date de promesse : 16/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 2,4 M€  
Surface : 1 800 m²  
Locataire : Salle de Sport

La Wantzenau (67)



Date de promesse : 16/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 7,7 M€  
Surface : 6 525 m²  
Locataire : Divers (3)

Vénissieux (69)



Date de promesse : 16/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 2,4 M€  
Surface : 2 695 m²  
Locataire : Divers (5)

Lille (59)



Date de promesse : 29/06/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : 3,2 M€  
Surface : 1 231 m²  
Locataire : Divers (6)

## Promesse de cession

Bourges (18)



Date de promesse : 12/05/2022  
Prix de vente net vendeur : 1,3 M€  
Surface : 1 600 m²  
Locataire : Basic Fit

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.

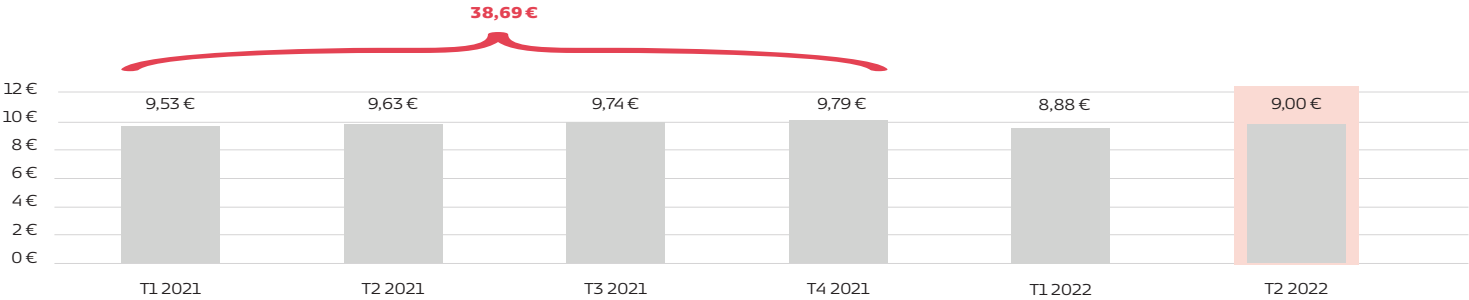
<sup>8</sup>TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>9</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>9</sup>FM : 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 30/09/2021	Au 31/12/2021	Au 31/03/2022	Au 30/06/2022
Capital nominal	234 784 022,67 €	266 542 578,35 €	317 194 026,93 €	383 581 335,24 €
Nombre de parts	469 568 parts	535 790 parts	635 813 parts	771 514 parts
Nombre d'associés	6 569 associés	7 649 associés	9 129 associés	11 111 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	31 840 205,00 €	41 603 635,00 €	67 286 840,00 €	90 233 290 €
Capitalisation (en prix de souscription)	307 567 040,00 €	349 170 675,00 €	416 457 515,00 €	506 690 805 €
Souscriptions augmentant le capital	48 953 parts	67 405 parts	103 866 parts	137 516 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	342 parts	3 888 parts	1 138 parts	1 815 parts
Ratio de dettes et autres engagements (effet de levier) <sup>11</sup>	11,34 %	10,91 %	12,83 %	14,74 %

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



## 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) <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 30/06/2022	603,00 €
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 23 juin 2022, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2021 et procédé aux renouvellements des mandats des membres du Conseil de Surveillance. Ont été élus membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2024 : la société AAAZ SCI représentée par M. Serge Blanc, la SCI J. Van Dyk représentée par M. Henri Tiessen, la société SCI Saint Gengoult représentée par M. Aymeric Plauche-Gilon, la société BG Valeurs représentée par M. Bernard Werle, la société Zelhan représentée par M. Paul Nguyen, M. Jacques de Juvigny, M. Jean-Yves Paré, la société SCI Primonial Capimmo représentée par Mme Mathilde Vivier et la société Allegrow représentée par Monsieur David Diano. La société AAAZ SCI, représentée par M. Serge Blanc a été élue en qualité de Président du Conseil de Surveillance et la société Zelhan, représentée par M. Paul Nguyen a été nommée en qualité de Vice-Président par le Conseil de Surveillance et ce pour la durée de leurs mandats de membres du conseil. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 500 millions d'euros à 800 millions d'euros lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 30 juin 2022. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées. Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le Siège Social de la Société a été transféré au 18/20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

## Informations Finance Responsable

En novembre 2021, votre SCPI Vendôme Régions a obtenu le label ISR Immobilier. Après avoir procédé à la notation des actifs et mis en place les premières actions, nous sommes ravis de partager avec vous le premier Rapport ISR de votre SCPI. Le Rapport ISR 2021 est d'ores et déjà disponible sur le site internet de la SCPI. Bonne lecture.

<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> 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.

## 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



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)  
**Portail-SCPI.fr**