

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous ce premier bulletin d'information de l'année 2021.

Cette année débute dans le même contexte de crise sanitaire et économique qu'au cours de l'année 2020. Nous espérons une amélioration de la situation très prochainement, néanmoins, pour le moment, ce contexte persistant nous impose toujours une gestion d'autant plus prudente et mesurée de votre épargne.

Toutefois malgré ce contexte, le premier trimestre 2021 affiche, pour votre SCPI Vendôme Régions, de très beaux résultats. En effet, Vendôme Régions poursuit sa croissance avec un nombre soutenu de nouvelles souscriptions, et une collecte de capitaux de plus de 24 millions d'euros sur le trimestre. Vendôme Régions accueille près de 650 nouveaux associés, et atteint ainsi au 31 mars 2021 une capitalisation globale de 238 millions d'euros.

Pour ce qui est du patrimoine immobilier, votre SCPI a acquis 5 nouveaux ensembles immobiliers, venant ainsi poursuivre la diversification de son parc : des locaux d'activités à Joué-Lès-Tours, un ensemble commercial à Lyon, deux immeubles de bureaux dans la région de Saint-Quentin-en-Yvelines et un immeuble de bureaux à Choisy-le-Roi.

La gestion locative a permis, quant à elle, le recouvrement de 97 % des loyers ce trimestre ; l'essentiel des loyers non recouverts concernant des locataires dont les activités sont fermées temporairement du fait des restrictions gouvernementales. A la faveur d'un dialogue constant et d'une proximité avec les locataires, votre Société de Gestion a trouvé avec ceux-ci des accords afin de permettre, pour ceux qui en avaient besoin, de diminuer leurs charges de loyers durant la période de fermeture imposée. La proportion d'activités impactées par les mesures gouvernementales reste toutefois marginale pour Vendôme Régions.

Malgré le contexte, votre SCPI offre pour le trimestre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 5,90 %, soit un dividende de 9,53 €/part en plein jouissance sur le trimestre, ce qui représente un niveau équivalent à la distribution du premier trimestre 2020.

Votre Société de Gestion a aussi poursuivi la mise en œuvre de solutions digitales afin de permettre une meilleure accessibilité et fluidité de vos informations et de faciliter la souscription de parts via les Conseillers en Investissement Financier.

Enfin, cette année, nous avons également pour objectif d'étudier et de mettre en œuvre des mesures concrètes afin de réduire l'empreinte énergétique de vos immeubles, voire peut-être de créer de l'énergie ; le tout pour permettre à votre SCPI de pouvoir rentrer dans une démarche de développement durable. Nous restons donc confiants pour l'année à venir pour la poursuite de nos objectifs.

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.

### Commissaires aux Comptes

**Titulaire :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

**Suppléant :**  
Jean-Christophe GEORGHIOU.

### 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**

## L'essentiel



TDVM T1 2021  
annualisé<sup>1</sup>  
**5,90 %**



TDVM 2020<sup>1</sup>  
**6,02 %**



Prix de la part<sup>2</sup>  
**655 €**



Capitalisation  
2021  
**238 M€**



Dividende T1  
2021  
**9,53 €**

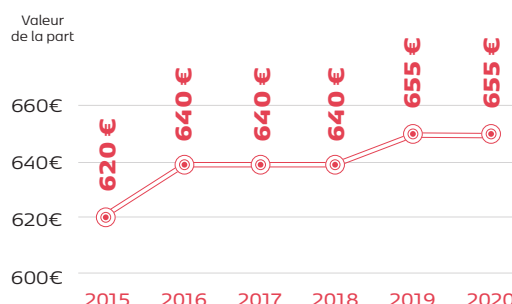


Nombre  
d'associés  
**4 855**

<sup>1</sup>TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché.  
<sup>2</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

## Évolution de la valeur de part

En 6 ans, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 5,65 %.



# Etat du patrimoine



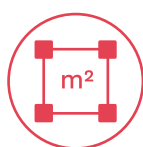
72

immeubles (dont  
VEFA signées)



146

locataires



138 270 M<sup>2</sup>

surface totale  
du patrimoine



97 %

TOF<sup>1</sup>



97 %

TOP<sup>1</sup>



Bureaux



Commerces



Activités

## Activités locatives du trimestre



2

nouveaux  
baux



426 M<sup>2</sup>

surfaces  
louées  
124 m<sup>2</sup>  
de bureaux à Valenciennes  
302 m<sup>2</sup>  
de commerces à Montlhéry

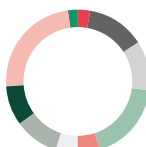
3 705 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires.

## Répartition sectorielle<sup>2</sup>



Bureaux 65 %  
Commerces 21 %  
Activités 14 %

## Répartition géographique<sup>2</sup>



Bretagne 3 %  
Centre - Val de Loire Bourgogne -  
Franche Comté 5 %  
Grand Est 5 %  
Hauts-de-France 11 %  
Île-de-France 18 %  
La Réunion 2 %  
Nouvelle-Aquitaine 10 %  
Occitanie 24 %  
PACA - Auvergne Rhône Alpes 9 %  
Pays de la Loire 13 %

## Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Activités



Joué-les-Tours (37)

Date d'acquisition : 11/01/2021  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 3 200 000 €  
Surface : 3 201 m<sup>2</sup>  
Locataire : SAMADA



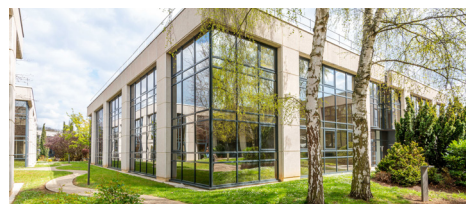
Lyon (69)

Date d'acquisition : 26/02/2021  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 9 462 700 €  
Surface : 4 523 m<sup>2</sup>  
Locataires : Casino et divers (3)



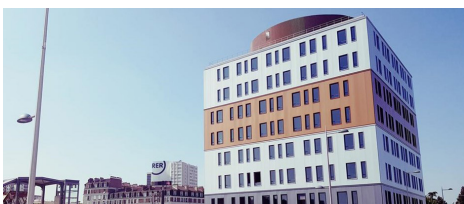
Voisins-le-Bretonneux (78)

Date d'acquisition : 10/03/2021  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 10 940 000 €  
Surface : 3 642 m<sup>2</sup>  
Locataires : Culligan, Medline



Guyancourt (78)

Date d'acquisition : 10/03/2021  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 3 940 000 €  
Surface : 1899 m<sup>2</sup>  
Locataires : Divers (4)



Choisy-le-Roi (94)

Date d'acquisition : 22/03/2021  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 1 667 000 €  
Surface : 667 m<sup>2</sup>  
Locataire : SEMOFI

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>1</sup> TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

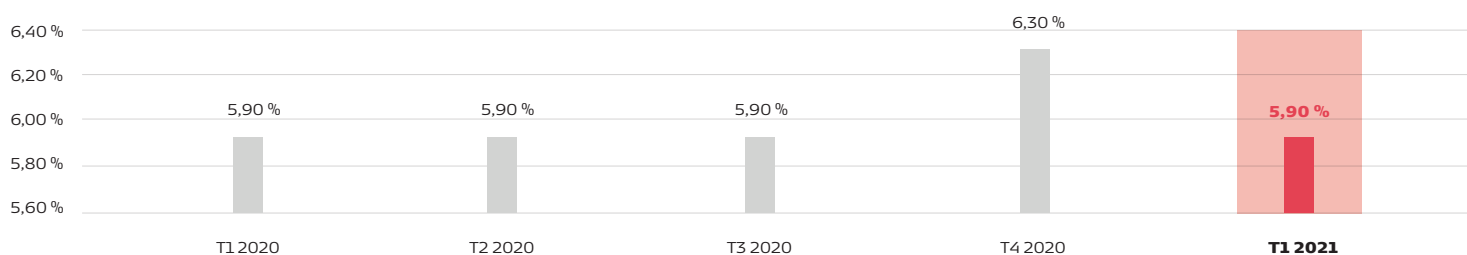
TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>2</sup> Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>3</sup> Prix d'acquisition AEM (tous frais d'acquisition inclus).

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé



## Évolution du capital

	Au 30/06/2020	Au 30/09/2020	Au 31/12/2020	Au 31/03/2021
Capital nominal	136 598 878,00 €	146 714 926,00 €	164 377 670,00 €	180 828 671,97 €
Nombre de parts	273 198 parts	293 430 parts	327 269 parts	363 234 parts
Nombre d'associés	3 423 associés	3 789 associés	4 213 associés	4 855 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	14 522 005,00 €	13 251 863,00 €	22 164 642,00 €	23 557 075,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	178 944 690,00 €	192 196 553,00 €	214 361 195,00 €	237 918 270,00 €
Souscriptions augmentant le capital	22 380 parts	20 662 parts	36 555 parts	36 544 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	209 parts	430 parts	2 716 parts	579 parts
Effet de levier	12,73 %	11,88 %	10,76 %	8,92 %

## Évolution annuelle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)



**6,13 %**  
TDVM 2016

**5,96 %**  
TDVM 2017

**6,03 %**  
TDVM 2018

**6,10 %**  
TDVM 2019

**6,02 %**  
TDVM 2020

## Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>655,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	155,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	78,60 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>1</sup>	568,19 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>2</sup>	682,48 €
Valeur de retrait (par part) <sup>3</sup>	589,50 €
Valeur IFI	452,54 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>4</sup>

## Vie sociale

Le 26 mars 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2020 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

<sup>1</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>2</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>3</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>4</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. - A compter du 1er 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 155 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 78,60 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9 % HT soit 10,80 % TTC, soit 70,74 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 7,86 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 - 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.

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 exact 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

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)  
**Portail-SCPI.fr**