



Votre SCPI diversifiée et française

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°37 - Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024



Direction Nantes ce trimestre  
avec une acquisition  
dans le nouveau quartier République.

© AdobeStock - rh2010



Stabilité et résilience. Le deuxième trimestre s'achève et confirme une fois de plus la solidité de Norma Capital sur le marché des SCPI. Partout, pourtant, des vents contraires agitent les positions de plusieurs de nos confrères dans un marché immobilier mouvementé : certains subissent la baisse de leurs prix de part ou sont sur le point de l'annoncer, d'autres promettent des rendements élevés, trop élevés.

Mais à quel prix et pour combien de temps ?

Chez Norma Capital, nous optons pour des stratégies durables. C'est pourquoi nous recherchons la stabilité y compris lorsque le contexte est instable. **Car la stabilité aussi, ça performe.**

Chez Norma Capital, la valeur de reconstitution de ses deux SCPI historiques se maintient au-dessus de leur prix de part et le rendement récompense une stratégie d'acquisitions ambitieuse qui capitalise sur la recette à succès de Norma Capital depuis près de 10 ans : la prudence, l'agilité et l'opportunité. Quant à la jeune SCPI NCap Continent à l'assaut de l'Europe, sa valeur de reconstitution a augmenté de près de 2,67% depuis son lancement en 2023.

Prudence, parce que votre épargne est notre plus précieuse ressource pour agir et avancer et que l'agressivité sur le marché ne conduit jamais à une progression saine des parts de marché. L'immobilier doit rester une valeur refuge.

Ce qui n'empêche jamais l'agilité : agilité dans le choix des acquisitions, rapidité dans les négociations et l'exécution de nos promesses.

Le contexte actuel oblige : obligation d'être flexible et réactif mais aussi nécessité d'activer tout le talent de nos spécialistes pour savoir saisir les opportunités au bon moment.

L'opportunité enfin, qui n'est jamais opportunisme, et qui mobilise à chaque instant toute l'expertise et la créativité de nos équipes afin de déceler dans chaque moment le « momentum ». Chez Norma Capital, nous avons à cœur d'avoir cette hauteur de vue qui relativise certains soubresauts que des conjonctures malheureuses produisent de-ci de-là. Quand le commerce physique devenait hier l'actif à éviter lors des différents confinements, nous décidons d'y investir. Quand on proclame en grande pompe aujourd'hui que le bureau est sacrifié sur l'autel du télétravail généralisé, nous y voyons une occasion. L'inquiétude n'est pas dans notre ADN et nous aimons tant l'immobilier que nous savons qu'il porte en lui les racines du temps long, des tendances structurelles qui sont solides comme la pierre et qu'aucune turbulence ne saurait bouleverser.

C'est ça aussi la stabilité.



Vendôme Régions réalise un deuxième trimestre remarquable et distribue un revenu de 9€ par part en pleine jouissance contre une distribution de 8,50€ au premier trimestre de l'année. Notre prévision de performance pour l'année 2024 s'établit entre 5,70% et 6,00% de taux de distribution<sup>1</sup>.

La construction de votre portefeuille se poursuit à un rythme moins soutenu que les années précédentes. En effet, la prudence doit toujours être notre boussole et c'est en avançant avec mesure que nous sommes en capacité de saisir les meilleures opportunités aux meilleures conditions. A terme, ces immeubles achetés dans cette dynamique constitueront le levier de valorisation de votre patrimoine.

**Pour nous, la stabilité et la prudence d'aujourd'hui sont la performance de demain.**

Sur Vendôme Régions nous poursuivrons en 2024, autant que possible, une politique volontaire d'acquisition d'immeubles de bureaux très bien localisés.

Notre conviction ? Les bureaux au cœur des villes dynamiques continueront d'attirer les entreprises à la recherche de lieux de vie pour que s'épanouissent leurs talents. La centralité est aussi un écrin pour des entreprises à la recherche d'espaces modernes et confortables : de là une plus grande facilité à déployer, sur le long terme, des travaux qui répondent à cette exigence et des perspectives de croissance des loyers.

Nos deux acquisitions d'immeubles de bureaux, ce trimestre, dans les centres de Nantes et de Lille s'inscrivent pleinement dans cette logique. Lors des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire qui se sont tenues les 19 et 26 juin dernier, vous vous êtes prononcés en faveur d'une extension de la stratégie d'investissement de votre fonds pour de potentielles acquisitions de lots d'habitations. Nous estimons que de bonnes conditions d'achat peuvent émerger dans les mois à venir sur cette classe d'actifs et il peut être intéressant pour votre patrimoine d'en capter de potentielles valorisations. Comme précisé dans la Note d'Information, l'habitation restera néanmoins, si nous devons investir dans cette typologie, une part accessoire de votre portefeuille.

Enfin, il convient de préciser que votre SCPI ne connaît aucune perturbation de son marché des parts et se distingue largement par sa stabilité. En outre, votre investissement continue de satisfaire et d'intéresser de nouveaux investisseurs en vue de la préparation de leur retraite ou de la perception de revenus complémentaires. Avec un rythme de souscription qui permet d'accueillir au deuxième trimestre 898 nouveaux associés pour une capitalisation qui atteint près de 917 millions d'euros, nous pouvons dire que la stabilité aussi, ça performe !

Nous vous souhaitons une 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 :**  
1 700 000 000 €.

**Dépositaire :**  
Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :**  
Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICES 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**

## Récompenses SCPI Vendôme Régions





# L'essentiel sur Vendôme Régions



**5,49 %**

TRI<sup>2</sup> 5 ans  
(2018 - 2023)

**5,81 %**

TRI depuis la  
création (2015)



**9,00 €**

Dividende du trimestre  
versé le 22/07/2024



**5,70 %<sup>3</sup>**

Objectif de  
Performance 2024

**6,01 %<sup>4</sup>**

Taux de  
distribution 2023<sup>5</sup>



**917 M €**

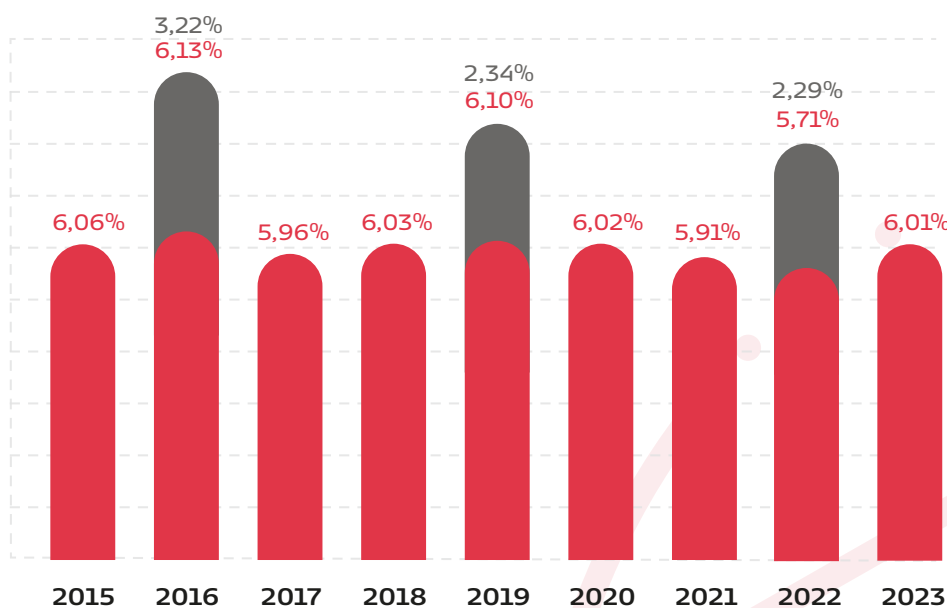
Capitalisation



**11,58 %**

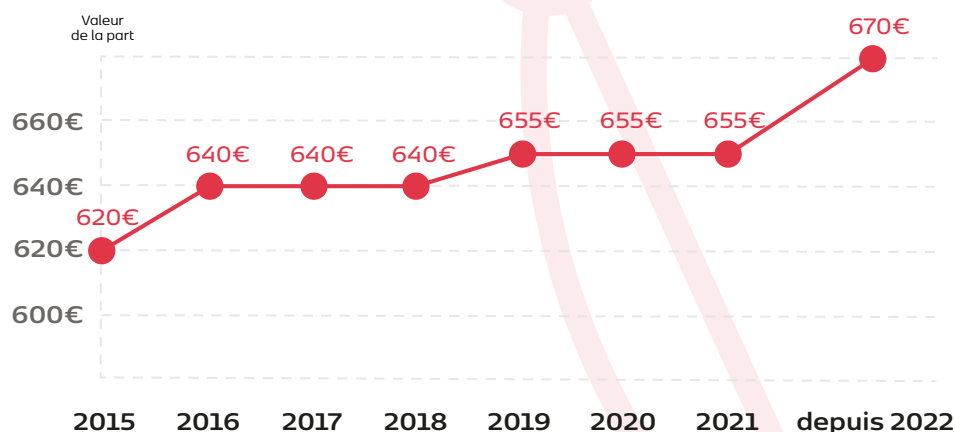
Ratio de dettes et  
autres engagements<sup>6</sup>

## Zoom sur la performance



● Taux de distribution ● Augmentation du prix de part

## Évolution de la valeur de part



Depuis sa création en 2015, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06 %.



**670 €<sup>7</sup>**

Prix de la part<sup>8</sup>



**1,37 M**

Nombre de  
parts



**20 651**

Nombre  
d'associés



**43/100**

Note ESG  
2023<sup>9</sup>

<sup>2</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>3</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <sup>4</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>5</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>6</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit. <sup>7</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>8</sup>À compter du 2 mai 2022. <sup>9</sup>Note globale 2023 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénale.

## État du patrimoine



**159**

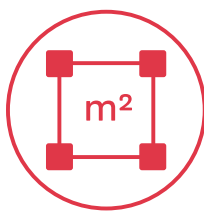
immeubles\*  
(dont VEFA<sup>10</sup> signées)

\*Nombre d'immeubles n'excluant pas la comptabilisation de plusieurs typologies différentes sur un même immeuble



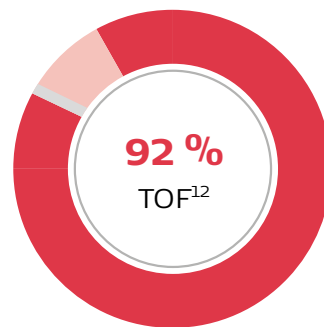
**380**

locataires<sup>11</sup>



**403 536 m²**

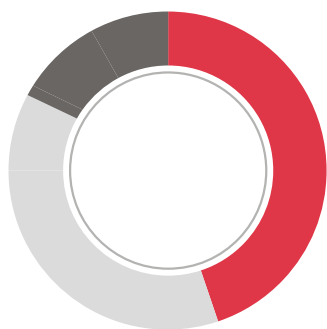
surface totale  
du patrimoine



Locaux vacants :

- En négociations avancées : **1,80 %**
- En recherche de locataire : **6,20 %**

### Répartition sectorielle<sup>13</sup>



- Bureaux : **47 %**
- Commerce : **37 %**
- Activités : **16 %**

### Activités locatives<sup>14</sup> du trimestre



**7**

nouveaux baux



**1 904 m²**

de surfaces louées

137 m² de bureaux à Lille  
190 m² de bureaux à Marcq-en-Baroeul  
422 m² de bureaux à Marignane  
616 m² de bureaux à Mérignac  
487 m² de bureaux à Montpellier  
52 m² de commerces à Sainte-Marie  
**31 477 m² en recherche active de locataires**



<sup>10</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. <sup>11</sup>Locataires : nombres de baux en cours de location. <sup>12</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>13</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs. <sup>14</sup>Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent.

## Acquisitions du trimestre<sup>15</sup>



Commerce



Bureaux



Activités



### Nantes (44)

Date d'acquisition : **30/04/2024**

Prix d'acquisition : **7 M€**

Surface : **1 967 m<sup>2</sup>**

Locataire : **En cours de signature (+Garantie locative)**

Note ESG à l'acquisition : **32/100**

Acquis en avril 2024, l'ensemble immobilier composé de bureaux bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur de l'île de Nantes, dans le nouveau quartier République. A proximité du centre-ville, il bénéficie d'une excellente accessibilité : bus, stations de vélo en libre-service et dès 2027, deux nouvelles lignes de tramway le connecteront au reste de la métropole ! Au cœur du laboratoire urbain qu'est l'île de Nantes depuis près de 20 ans, le nouveau quartier République se développe rapidement grâce à la reconversion de l'ancienne zone industrielle et portuaire. Il comprendra prochainement le nouveau CHU, des hectares d'espaces verts, des logements, des bureaux et équipements (groupe scolaire, gymnase, faculté de santé, etc.), et offrira de nombreuses commodités (commerces, activités...).

Sixième ville plus peuplée de France, Nantes attire de nombreuses entreprises (elle est labellisée Métropole French Tech depuis 2014) et se distingue en France par son dynamisme économique et sa vitalité culturelle.

Placé au cœur du centre-ville, cet actif se distingue par son emplacement idéal. Il se situe dans un environnement attrayant sur le boulevard Carnot, à quelques pas des rues commerçantes et du centre-ville dynamique du Vieux-Lille.

Très proche des gares et à proximité immédiate du boulevard périphérique, il bénéficie d'une excellente accessibilité.

L'actif est implanté dans un environnement dont le boulevard principal est en cours de réaménagement pour promouvoir les mobilités douces et élargir l'espace destiné aux piétons et aux cyclistes. Une végétation plus abondante viendra également embellir l'axe.

D'une superficie totale de 12.200 m<sup>2</sup>, les locaux sont occupés par 7 locataires dont la Société Générale, la BPI et le ministère de la Justice.

### Lille (59)

Date d'acquisition : **26/06/2024**

Prix d'acquisition : **31 M€**

Surface : **12 194 m<sup>2</sup>**

Locataires : **Banque/Ministère**

Note ESG à l'acquisition : **38/100**



## Livraison du trimestre<sup>15</sup>



### Toulouse (31)

Date d'acquisition : **03/05/2024**

Prix d'acquisition : **11 M€**

Surface : **4 828 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Électricité Industrielle J. P. Fauche**

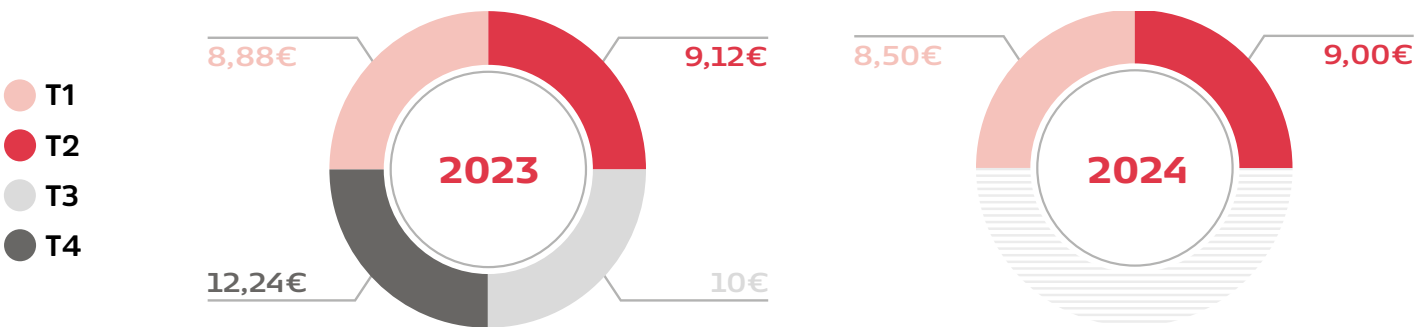
4 800 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux et d'activités situés au nord-ouest de Toulouse, non loin de l'aéroport de Toulouse-Montaudou avec son hub aéronautique, ainsi qu'aux abords directs de l'autoroute A63. A noter également la proximité avec le stade du club Stade toulousain, Ernest-Wallon.

Il s'agit de la treizième acquisition de Vendôme Régions dans la métropole toulousaine. Les locaux sont d'ores et déjà loués à 100% pour une durée de 12 ans ferme.

<sup>15</sup> Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>16</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024
Capital nominal	614 010 661 €	645 040 000 €	665 390 500 €	685 023 500 €
Nombre de parts	1 230 060 parts	1 290 080 parts	1 330 781 parts	1 370 047 parts
Nombre d'associés	17 934 associés	18 864 associés	19 753 associés	20 651 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	51 037 920 €	42 538 300 €	27 269 670 €	34 013 220 €
Capitalisation (en prix de souscription)	813 916 625 €	853 092 553 €	881 399 695 €	908 361 449 €
Souscriptions augmentant le capital	76 176 parts	63 490 parts	54 207 parts	39 266 parts
Souscriptions compensant des retraits	2 246 parts	3 470 parts	13 506 parts	11 500 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions/Transferts	2 246 parts	3 470 parts	13 506 parts	11 500 parts
Ratio de dettes et autres engagements <sup>17</sup>	15,35% dont 10,94 % de financement (hors VEFA)	14,08% dont 11,27 % de financement (hors VEFA)	13,59% dont 11,81 de financement (hors VEFA)	11,58% dont 10,98 de financement (hors VEFA)

## Valeur de référence

<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>18</sup> au 31/12/2023	571,71 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>19</sup> au 31/12/2023	685,17 €
Valeur de retrait (par part) <sup>20</sup> au 31/12/2023	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	521,64 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>21</sup>

## Vie sociale

Le 19 juin 2024, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2023 ainsi que le renouvellement du mandat de votre Société de Gestion. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 1,3 à 1,7 milliard d'euros, l'insertion d'une modification statutaire permettant d'envisager la décimalisation des parts et la transformation de la durée du mandat de votre Société de Gestion en une durée indéterminée lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 26 juin 2024. Les associés se sont également prononcés à cette occasion en faveur de l'extension de la politique d'investissement de votre SCPI, à titre accessoire, aux locaux à usage d'habitation. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

## Informations Finance Responsable

Lors de son audit de suivi, l'AFNOR a émis une décision favorable concernant la certification du fonds et la mise en place de la stratégie ISR. Le renouvellement du cycle ISR sera effectué en fin d'année 2024. Norma Capital partagera dans le cadre de la collecte d'information de l'OID les données sur les actifs du fonds Vendôme Régions. Ces données contribuent à proposer des indicateurs fiables et pertinents et d'en améliorer la qualité année après année.

<sup>16</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>17</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>18</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>19</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>20</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>21</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

# LA FRANCE DE VENDÔME RÉGIONS

## Répartition géographique



### Répartition géographique

Auvergne-Rhône-Alpes
Bourgogne-Franche-Comté
Bretagne
Centre-Val de Loire
Grand Est
Hauts-de-France
Île-de-France
La Réunion
Normandie
Nouvelle-Aquitaine
Occitanie
PACA
Pays de la Loire

### Valeur vénale

14 %
3 %
3 %
2 %
3 %
10 %
32 %
2 %
1 %
4 %
13 %
8 %
5 %

### Surface m²

12 %
3 %
4 %
4 %
7 %
9 %
20 %
1 %
2 %
5 %
14 %
8 %
11 %