vendôme régions

N°25

2ème trimestre 2021

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er juillet au 30 septembre 2021



Le mot de Norma Capital

Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous le deuxième bulletin d'information de l'année 2021, dressant le bilan du semestre pour votre SCPI Vendôme Régions.

Le contexte de crise sanitaire et économique reste présent. Dans ce contexte, nous poursuivons la gestion de votre SCPI de manière prudente. Suite aux mesures gouvernementales du 3ème confinement, le taux de recouvrement des loyers de Vendôme Régions s'élève à plus de 97% : un taux satisfaisant, résultat direct des relations et du dialogue de proximité entretenus avec les locataires, qui a permis de trouver, quand le besoin s'en faisait sentir, des accords avec ces derniers ; mais également de la diversification du parc immobilier de votre SCPI, induisant une faible proportion d'activités impactées par les mesures gouvernementales.

Votre SCPI Vendôme Régions poursuit sur les mêmes résultats que le trimestre précédent. Le rythme des souscriptions a été soutenu, atteignant même un record pour ce trimestre, avec près de 900 nouveaux associés, et ainsi une collecte de plus de 39 millions d'euros. La capitalisation de la SCPI a ainsi été portée à près de 276 millions d'euros.

Ce trimestre est également synonyme d'acquisitions avec 3 actifs qui rejoignent le patrimoine immobilier diversifié en régions de votre SCPI Vendôme Régions : des bureaux à Villeurbanne (69) et des locaux commerciaux à Roncq (59) et à Ivry-sur-Seine (94).

Vendôme Régions délivre pour le trimestre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé de 5,90 %, soit une distribution de dividende de 9,63 €/part en pleine jouissance sur le trimestre, niveau équivalent à celui du deuxième trimestre 2020.

Ce deuxième trimestre est également synonyme d'une reconnaissance du travail fourni par les équipes de Norma Capital sur votre SCPI Vendôme Régions, au travers du prix de la ***« Meilleure SCPI à capital variable diversifiée (actifs inférieurs à 500 M€) »***, obtenu aux Victoires de la Pierre Papier, par lesquelles Gestion de Fortune récompense les produits d'investissement les plus performants pour les épargnants.

Norma Capital porte déjà toute son attention sur le second semestre de l'année au cours duquel elle entend poursuivre le développement de votre SCPI Vendôme Régions, en termes de collecte, d'investissements et de stratégie Développement Durable. Nous restons confiants pour la fin d'année pour les objectifs fixés en début d'année.

En vous souhaitant un bel été.

Bonne lecture,

norma capital

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.

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

L'essentiel

TDVM T2 2021 annualisé[1]
5,90 %

TDVM 2020[1]
6,02 %

Prix de la part[2]
655 €

Capitalisation
276 M€

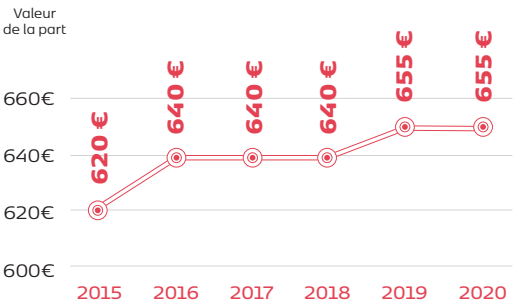
Dividende T2 2021
9,63 €

Nombre d'associés
5 743

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021 — SCPI VENDÔME RÉGIONS

Évolution de la valeur de part

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



[1]TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché.
[2]Minimum de 5 parts pour une première souscription.

État du patrimoine

75
immeubles (dont VEFA signées)

150
locataires

144 603 M²
surface totale du patrimoine

97 %
TOF[1]

97 %
TOP[1]



Activités locatives du trimestre

2
nouveaux baux

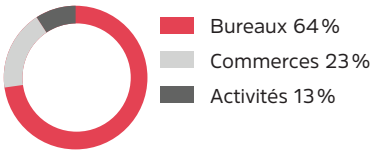
359,3 m²
surfaces louées

290 m²
de bureaux à Rennes

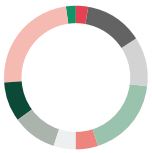
69,3 m²
de bureaux à Avignon

3 911 m² en recherche active de locataires et 2 150 m² sous garantie locative.

Répartition sectorielle[2]



Répartition géographique[2]



Acquisitions du trimestre

Bureaux · Commerces · Activités



Villeurbanne (69)

Date d'acquisition : **18/05/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **8 400 000 €**
Surface : **2 063 m²**
Locataire : **Centre Factory (école de cinéma)**



Roncq (59)

Date d'acquisition : **28/06/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **5 660 800 €**
Surface : **3 342 m²**
Locataire : **B&M (magasin discount)**



Ivry-sur-Seine (94)

Date d'acquisition : **30/06/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **2 554 636 €**
Surface : **933 m²**
Locataire : **Les Nouveaux Robinson (supermarché bio)**

Promesses d'achat



Le Mans (72)

Date de promesse : **26/05/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **≈ 4,4 M€**
Surface : **11 160 m²**
Locataires : **Divers**



Massy (91)

Date de promesse : **11/06/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **≈ 4,6 M€**
Surface : **1 700 m²**
Locataire : **Services informatiques**



Nantes (44)

Date de promesse : **11/06/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **850 000 €**
Surface : **330 m²**
Locataire : **Centre de formation**



Champs-sur-Marne (77)

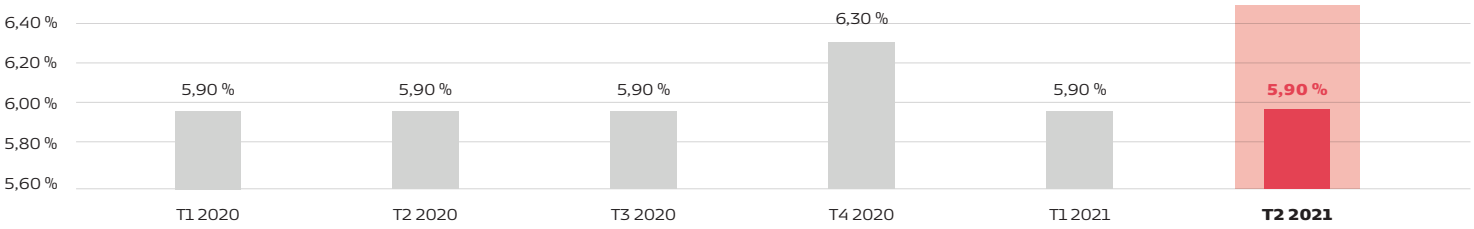
Date de promesse : **30/06/2021**
Prix d'acquisition AEM[3] : **≈ 3,9 M€**
Surface : **1 634 m²**
Locataire : **Télécoms**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

[1] 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).
[2] Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.
[3] AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

Performances du trimestre

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



Évolution du capital

	Au 30/09/2020	Au 31/12/2020	Au 31/03/2021	Au 30/06/2021
Capital nominal	146 714 926,00 €	164 377 670,00 €	180 828 671,97 €	**210 478 642,88 €**
Nombre de parts	293 430 parts	327 269 parts	363 234 parts	**420 957 parts**
Nombre d'associés	3 789 associés	4 213 associés	4 855 associés	**5 743 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	13 251 863,00 €	22 164 642,00 €	23 557 075,00 €	**37 808 565,00 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	192 196 553,00 €	214 361 195,00 €	237 918 270,00 €	**275 726 835,00 €**
Souscriptions augmentant le capital	20 662 parts	36 555 parts	36 544 parts	**57 965 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	430 parts	2 716 parts	579 parts	**242 parts**
Effet de levier	11,88 %	10,76 %	8,92 %	**10,78 %**

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

Prix de souscription	**655,00 €**
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)[1]	573,81 €
Valeur de reconstitution (par part)[2]	683,98 €
Valeur de retrait (par part)[3]	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2020	452,54 €

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[4]

Vie sociale

Le 2 juin 2021, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2020 et procédé aux renouvellements des mandats de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes titulaire. La durée du mandat de la Société de Gestion a été portée à trois années lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 9 juin 2021. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

[1]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[2]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[3]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[4]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°-e 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 1er 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 chaqueannée 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, lesplus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1er 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 1er 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) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

vendôme régions

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.

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

norma capital

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