Bulletin trimestriel d'information n°23
Valide du 1er janvier au 31 mars 2021

SCPI VENDÔME RÉGIONS

4ÈME TRIMESTRE 2020



LE MOT DE **NORMA CAPITAL**

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour la nouvelle année et vous souhaitons santé et sérénité en 2021. L'année 2020 est passée mais les défis à relever sont toujours bien présents et vous pouvez compter sur notre engagement pour agir durablement dans l'intérêt de votre société.

Ce bulletin d'information du 4ème trimestre vous dresse le résultat de l'activité de l'année 2020.

Tout d'abord, votre SCPI Vendôme Régions s'est démontrée résiliente face à la crise sanitaire, grâce aux efforts de votre société de gestion et à la qualité de votre patrimoine.

Dès l'annonce du premier confinement, Norma Capital a engagé une relation de proximité avec ses locataires, ses associés, les associations professionnelles et l'Autorité des Marchés Financiers afin de suivre la situation au plus près et agir le plus rapidement et concrètement possible. Les taux de recouvrement se sont imposés dans les bulletins trimestriels dès le 1er trimestre 2020. Le taux de recouvrement de l'année de Vendôme Régions est de 98,70 %.

Dans ce contexte d'incertitude, Vendôme Régions a adapté sa stratégie d'acquisition : la proportion des locaux d'activité est en hausse de 6 points par rapport à 2019 (8 % en 2019, 14 % en 2020). Vendôme Régions continue tout de même à acquérir des commerces (proportion stable de 19 % en 2020) car ils constituent une classe d'actifs solide et pérenne lorsque les emplacements sont bons et les secteurs d'activités stables.

Vendôme Régions poursuit encore cette année sa croissance avec l'arrivée de 1 670 nouveaux associés et une capitalisation de 214 millions d'euros, pour 129 locataires et 67 immeubles au 31 décembre 2020. Votre SCPI affiche en conclusion de cette année une rentabilité de 6,02 % (TDVM).

En 2021, votre société de gestion s'efforcera de poursuivre la diversification du patrimoine de votre SCPI et d'agir pour une relation pérenne avec les locataires de votre parc immobilier dans un contexte qui, nous l'espérons, s'améliorera.

Votre bien dévouée société de gestion.

L'ESSENTIEL

DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (ANNUALISÉ)	T4 2020 **6,30 %**	ANNUEL 2020 **6,02 %**
DIVIDENDE T4 2020 **10,40 €/PART**	PRIX DE LA PART* **655 €**	NOMBRE D'ASSOCIÉS **4 213**
DIVIDENDE 2020 **39,41 €/PART**	CAPITALISATION **214 M€**	TRI 5 ANS (2015-2020) **5,45 %**

**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 %.



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

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 :	Georghiou Jean-Christophe

SERVICE **ASSOCIÉS**

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

NORMACAPITAL

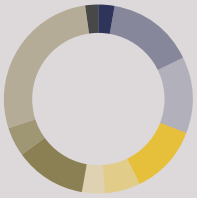


Répartition sectorielle[2]



- Bureaux **67 %**
- Commerces **19 %**
- Activités **14 %**

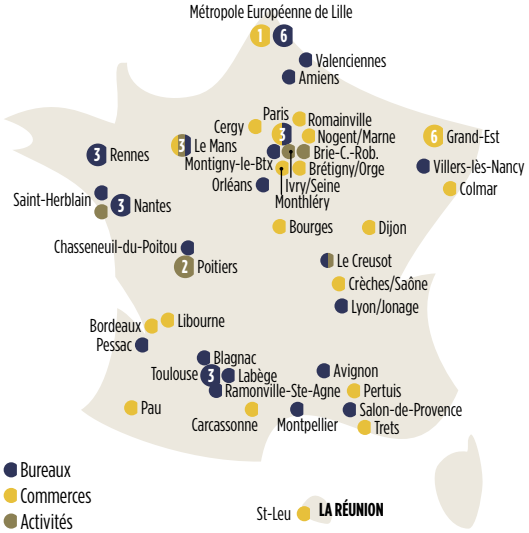
Répartition géographique[2]



- Bretagne **3 %**
- Pays de la Loire **15 %**
- Hauts-de-France **13 %**
- Île-de-France **12 %**
- Grand Est **6 %**
- Centre - Val de Loire - Bourgogne - Franche Comté **4 %**
- Nouvelle-Aquitaine **12 %**
- PACA - Auvergne - Rhône-Alpes **5 %**
- Occitanie **28 %**
- La Réunion **2 %**

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

IMMEUBLES (dont VEFA signées)	**67**
LOCATAIRES	**129**
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE[1]	**97 %**
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER[1]	**97 %**
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	**124 685 m²**



Activités locatives du trimestre

NOUVEAUX BAUX	**3**
SURFACES LOUÉES	**4 666 m²**

Sous garanties locatives (GL) :

- 302 m² de commerces à *Montlhéry* (bail signé avec effet au 01/01/2021 pour les 302 m²).

Autres locaux disponibles :

- 184 m² de commerces à *Pau,*
- 239 m² de bureaux à *Montpellier,*
- 511 m² de bureaux à *Salon-de-Provence,*
- 221 m² de bureaux à *Avignon,*
- 109 m² à Saint-*Avold,*
- 70 m² de commerces à *Thionville,*
- 380 m² de commerces à *Jarny,*
- 192 m² de bureaux à *Valenciennes* (bail signé avec effet au 01/01/2021 pour 124 m²),
- 482 m² de bureaux à *Rennes,*
- 295 m² de bureaux à *Ramonville-Saint-Agne,*
- 433 m² de bureaux à *Pessac,*
- 520 m² de bureau à *Orléans.*

Acquisitions du trimestre

ESCALQUENS (31)



Date d'acquisition : 30/10/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 6 550 000 €
Surface : 5 200 m²
Locataire : Garantie locative (VEFA)

LESQUIN (59)



Date d'acquisition : 10/11/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 981 000 €
Surface : 316 m²
Locataire : Allianz

ENGLOS (59)



Date d'acquisition : 10/11/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 1 796 000 €
Surface : 635 m²
Locataires : Prise Direct, Firmin

ROMAINVILLE (93)



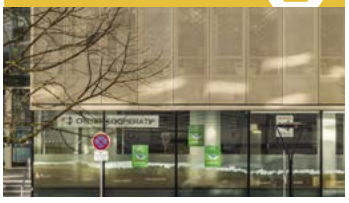
Date d'acquisition : 04/12/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 1 292 000 €
Surface : 764 m²
Locataire : Leader Price

LABÈGE (31)



Date d'acquisition : 04/12/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 1 443 736 €
Surface : 842 m²
Locataire : Carif Oref

BORDEAUX (33)



Date d'acquisition : 11/12/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 2 242 500 €
Surface : 472 m²
Locataire : Crédit Coopératif

SAINT-HERBLAIN (44)



Date d'acquisition : 12/12/2020
Prix d'acquisition AEM[3] : 2 607 650 €
Surface : 3 530 m²
Locataires : Ellipsis, Destockagogo

*[1]**Taux d'occupation physique :** Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires). **Taux d'occupation financier :** Loyers facturés / Loyers facturables.*
[2]Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.
*[3]**AEM :** Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).*

Promesses d'achat

LYON (69)

Date de la promesse : 21/12/2020
Prix AEM[3] : Environ 9 600 000 €
Surface : 4 523 m²
Locataires : Casino et divers (3)

GUYANCOURT (78)

Date de la promesse : 21/12/2020
Prix AEM[3] : Environ 3 900 000 €
Surface : 1 899 m²
Locataires : Divers (4)

VOISINS-LE-BTX (78)

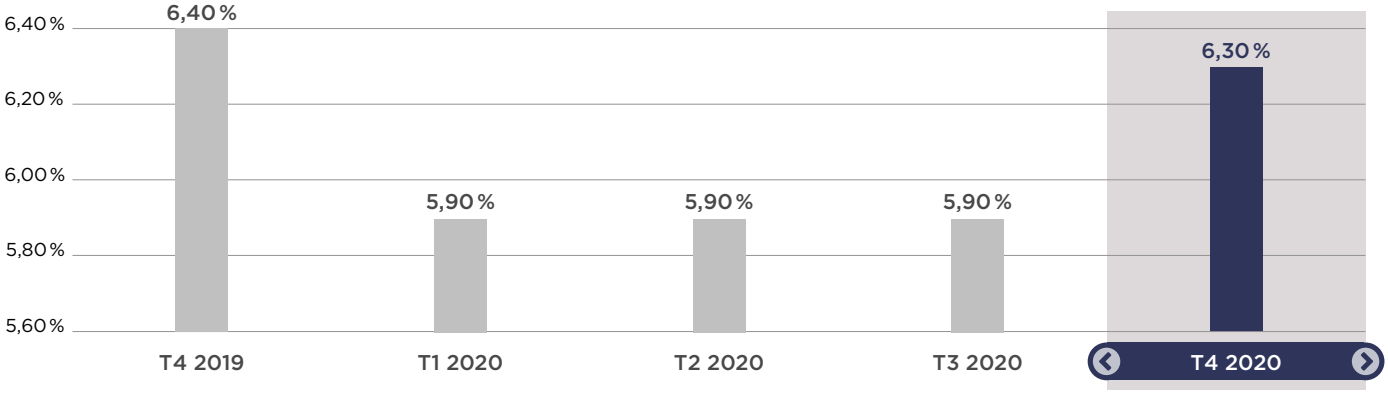
Date de la promesse : 21/12/2020
Prix AEM[3] : Environ 10 900 000 €
Surface : 3 738 m²
Locataires : Divers (3)

JOUÉ-LÈS-TOURS (37)

Date de la promesse : 23/12/2020
Prix AEM[3] : Environ 3 200 000 €
Surface : 3 201 m²
Locataire : Samada

PERFORMANCES **DU TRIMESTRE**

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



Évolution du Capital

	Au 31/03/2020	Au 30/06/2020	Au 30/09/2020	Au 31/12/2020
Capital nominal	125 513 278 €	136 598 878 €	146 714 926 €	**164 377 670 €**
Nombre de parts	251 027 parts	273 198 parts	293 430 parts	**327 269 parts**
Nombre d'associés	3 030 associés	3 423 associés	3 789 associés	**4 213 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	28 383 115 €	14 522 005 €	13 251 863 €	**22 164 642 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	164 422 685 €	178 944 690 €	192 196 553 €	**214 361 195 €**
Souscriptions augmentant le capital	43 691 parts	22 380 parts	20 662 parts	**36 555 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	358 parts	209 parts	430 parts	**2 716 parts**
Effet de levier	12,61 %	12,73 %	11,88 %	**10,76 %**

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

2016	2017	2018	2019	2020
6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %

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]	577,30 €
Valeur de reconstitution (par part)[2]	692,94 €
Valeur de retrait (par part)[3]	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2020	452,54 €

Jouissance : Premier jour ouvré du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds.

[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.

VIE **SOCIALE**

La date de réunion du prochain conseil de surveillance de votre SCPI a été fixée au 26 mars 2021. Les membres du conseil de surveillance seront invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 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 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 ».

Disclaimer : les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

SCPI 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.

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 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
thibault.feuillet@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36

NORMACAPITAL
Société de Gestion de Portefeuille
105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

NORMACAPITAL

Mise en page : tintabule - janvier 2021