



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous souhaitons en tout premier lieu une excellente année 2023 pleine de santé, de joies et d'accomplissements.

L'année 2022 tout juste écoulée s'est révélée importante pour votre épargne sur plusieurs aspects.

Tout d'abord, sur l'ensemble de l'année, ce sont 6 164 nouveaux associés qui ont permis l'atteinte d'une capitalisation au 31 décembre 2022 de près de 633,8 millions d'Euros. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'acquisition de 33 nouveaux ensembles immobiliers. La diversification de votre patrimoine a ainsi progressé avec un patrimoine composé en totalité de 126 immeubles accueillant 298 locataires. Cette diversification immobilière compte parmi les plus importantes du marché et représente un gage de bonne gestion de la part de votre gérant.

En ce qui concerne la performance, avec le dividende du dernier trimestre, la distribution annuelle s'élève à 37,40 € par part en pleine jouissance soit l'atteinte d'un taux de distribution pour l'année 2022 de 5,71%.

Il est à noter aussi qu'au cours de l'année, précisément le 2 mai 2022, votre SCPI a connu une revalorisation de la valeur de la part de 2,29% pour atteindre un prix de souscription de 670€. Cette distribution augmentée de la revalorisation de la part amène une performance globale de 8% pour l'année 2022.

En matière de gestion, le taux de recouvrement des loyers de l'année est proche de 100%.

Le premier audit annuel de suivi du label Investissement Socialement Responsable (ISR) de Vendôme Régions, obtenu en novembre 2021, s'est déroulé avec succès en novembre 2022.

Un prix dans la catégorie Meilleure SCPI à capital variable Bureaux aux Victoires de la Pierre Papier et la 2ème place au Grand Prix des SCPI dans la catégorie Diversifiées / Spécialisées, sont deux victoires qui viennent à nouveau récompenser la qualité et la stratégie de gestion de la SCPI Vendôme Régions.

Votre SCPI Vendôme Régions dresse un bilan positif de l'année 2022 que vous pourrez retrouver plus en détail dans le prochain rapport annuel.



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 :** 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**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## L'essentiel



Taux de distribution 5,71%  
Revalorisation 2,29%



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



Capitalisation  
**633,8 M €**



Dividende trimestre  
**10,52 €**  
versé le 24/01/2023



Nombre d'associés  
**13 815**



Note ESG 2021<sup>6</sup>  
**36/100**

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022. 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 globale 2021 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

## 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



**126**  
immeubles (dont  
VEFA signées)



**298**  
locataires



**289 842 m²**  
surface totale  
du patrimoine



**97%**  
TOF<sup>7</sup>



**96%**  
TOP<sup>7</sup>



## Activités locatives du trimestre



**10**  
nouveaux  
baux



**6 557 m²**  
surfaces louées

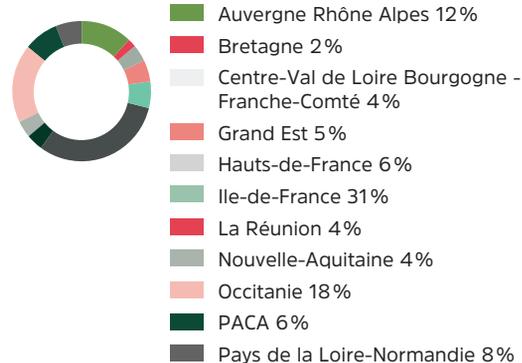
3960 m² de locaux d'activité à Migné-Auxances  
115 m² de bureaux à Salon-de-Provence  
67,8 m² de bureaux à Valenciennes  
164,5 m² de bureaux à Avignon  
927 m² de bureaux à Pessac  
154 m² de bureaux à Guyancourt  
431 m² de bureaux à Massy  
738 m² de locaux d'activités à Escalquens

10 954 m² en recherche active de locataires.

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



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



## Acquisitions du trimestre

Bureaux Commerces Activités



**Mondeville (14)**  
Date d'acquisition : **20/10/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **5,8 M€**  
Surface : **6 631 m²**  
Locataire : **But International**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**



**Plaisance-du-Touch (31)**  
Date d'acquisition : **14/10/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **4 M€**  
Surface : **1 481 m²**  
Locataire : **Tesla**  
Note ESG à l'acquisition : **31/100**



**Massy (91)**  
Date d'acquisition : **03/11/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **35,3 M€**  
Surface : **10 266 m²**  
Locataire : **Divers (9)**  
Note ESG à l'acquisition : **27/100**



**Vénissieux (69)**  
Date d'acquisition : **07/11/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **2,2 M€**  
Surface : **2 647 m²**  
Locataire : **Divers (5)**  
Note ESG à l'acquisition : **31/100**



**Créteil (94)**  
Date d'acquisition : **08/11/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **28 M€**  
Surface : **6 369 m²**  
Locataire : **Safran**  
Note ESG à l'acquisition : **17/100**



**Ecully (69)**  
Date d'acquisition : **25/11/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **6,8 M€**  
Surface : **3 510 m²**  
Locataire : **Divers (7)**  
Note ESG à l'acquisition : **24/100**



**Fleury-les-Aubrais (45)**  
Date d'acquisition : **01/12/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **4,8 M€**  
Surface : **4 835 m²**  
Locataire : **Orange**  
Note ESG à l'acquisition : **17/100**



**Nice (06)**  
Date d'acquisition : **05/12/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **9,3 M€**  
Surface : **4 227 m²**  
Locataire : **Divers (10)**  
Note ESG à l'acquisition : **28/100**



**Lattes (34)**  
Date d'acquisition : **16/12/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **6,5 M€**  
Surface : **1 938 m²**  
Locataire : **Asics**  
Note ESG à l'acquisition : **34/100**



**Toulouse (31)** VEFA\*  
Date d'acquisition : **30/12/2022**  
Prix d'acquisition AEM<sup>9</sup> : **11,3 M€**  
Surface : **4 804 m²**  
Locataire : **Divers**  
Note ESG à l'acquisition : **15/100**

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>8</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>9</sup>AEM : 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 31/03/2022	Au 30/06/2022	Au 30/09/2022	Au 31/12/2022
Capital nominal	317 194 026,93 €	383 581 335,24 €	430 238 256,52 €	<b>482 811 501,86 €</b>
Nombre de parts	635 813 parts	771 514 parts	866 415 parts	<b>961 178 parts</b>
Nombre d'associés	9 129 associés	11 111 associés	12 415 associés	<b>13 815 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	67 286 840 €	90 233 290 €	63 583 670 €	<b>63 491 210 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	416 457 515 €	506 690 805 €	570 274 475 €	<b>633 765 685 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	103 866 parts	137 516 parts	96 684 parts	<b>95 729 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions / Transferts	1 138 parts	1 815 parts	1 783 parts	<b>966 parts</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>11</sup>	12,83 %	14,74 %	15,92 %	<b>17,91 %</b> dont 14,66 % de financement (hors VEFA)

### Évolution annuelle du Taux de distribution<sup>12</sup>



### Valeurs de référence à compter du 2 mai 2022

	670,00 €
<b>Prix de souscription</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>13</sup> au 31/12/2022	599,27 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2022	709,13 €
Valeur de retrait (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2022	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	472,73 €

**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>15</sup>

## Vie sociale

Le 29 novembre 2022, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au terme du troisième trimestre. La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 27 mars 2023. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## Informations Finance Responsable

La SCPI Vendôme Régions a passé en Novembre 2022 son premier audit de suivi du Label ISR réalisé par l'AFNOR et à maintenu avec succès sa labellisation.

<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 prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

<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>-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 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.



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)

## 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