vendôme régions

2ème trimestre 2023

N°33

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er juillet au 30 septembre 2023

norma capital



Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous partageons les dernières informations concernant Vendôme Régions, en ce milieu d'année 2023. En effet, ce premier semestre s'est inscrit dans un contexte économique tendu du fait de l'accroissement des taux d'intérêts.

Tout d'abord, permettez nous d'évoquer l'actualité importante concernant les SCPI. Deux sociétés de gestion viennent d'annoncer la baisse du prix de la part de certaines de leurs SCPI. Les baisses de prix observées récemment sont attribuées à une dépréciation continue de leur patrimoine, constatée depuis plusieurs mois, plus précisément depuis le 31 décembre 2022.

Actuellement, les SCPI dont le patrimoine est largement axé sur des immeubles de bureaux en région parisienne, acquis à des prix élevés, rencontrent des difficultés pour maintenir leur valorisation. Cependant, ceci ne constitue qu'une partie de l'explication. Une faible diversification tant sur le plan typologique que géographique vient apporter un deuxième élément de justification.

Ainsi, il nous paraît très important de rappeler la stratégie de votre SCPI qui se révèle robuste en ces temps particulièrement chahutés. Vendôme Régions mène une stratégie de diversification importante :

- Les bureaux représentent 46% de l'exposition, 35% concernent les commerces et enfin 19% pour les locaux d'activités et de stockage,

- La taille moyenne des actifs immobiliers s'élève à environ 5M€,

- La dette bancaire est maitrisée et est à hauteur de 10,35%.

Fort de cet ADN, Vendôme Régions ne constate pas, au 30 juin 2023, de mouvement de valorisation significatif susceptible d'engendrer une baisse du prix de part de votre placement.

Par ailleurs, au deuxième trimestre, Vendôme Régions poursuit son exposition aux commerces sur des emplacements de premier ordre. La dynamique de collecte de votre SCPI lui permet de poursuivre la constitution d'un portefeuille diversifié et la saisie d'opportunités d'investissements pour consolider la performance à long terme.

Enfin, le dividende distribué au titre de ce trimestre s'élève à 9,12€/part soit 18€/part au premier semestre 2023 contre 17,88€ en 2022 pour la même période.

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 :
1 300 000 000 €.

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

Performance globale 2022
8 %

Taux de distribution 2022[1]
5,71 %[2]

TRI[3] 5 ans (2017 - 2022)
5,56 %

TRI Depuis la création
5,78 %

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

Prix de la part[4]
670 €[5]

Capitalisation
762,8 M €

Dividende trimestre
9,12 €
versé le 24/07/2023

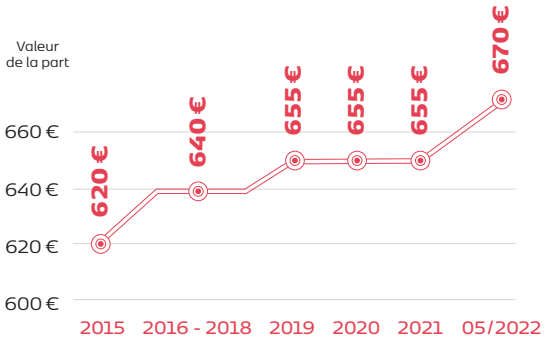
Nombre d'associés
16 786

Note ESG 2022[6]
40/100

[1]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1er janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[2]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.
[3]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.
[4]Minimum de 5 parts pour une première souscription.
[5]À compter du 2 mai 2022.
[6]Note globale 2022 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

146
immeubles (dont VEFA signées)

364
locataires*

356 507 m²
surface totale du patrimoine

95 %
TOF[7]

95 %
TOP[7]

*Locataires: calcul au nombre de baux signés



Activités locatives* du trimestre

5
nouveaux baux

1 676 m²
surfaces louées

1121 m² de bureaux à Toulouse
179 m² de bureaux à Lille
306,50 m² de bureaux à Nice
69,30 m² de bureaux à Avignon

17 032 m² en recherche active de locataires.

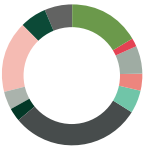
*Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précedent

Répartition sectorielle[8]



- Bureaux : 46 %
- Commerces : 35 %
- Activités : 19 %

Répartition géographique[8]



- Auvergne Rhône Alpes 16 %
- Bretagne 2 %
- Centre-Val de Loire Bourgogne - Franche-Comté 6 %
- Grand Est 4 %
- Hauts-de-France 5 %
- Ile-de-France 29 %
- La Réunion 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 4 %
- Occitanie 16 %
- PACA 10 %
- Pays de la Loire-Normandie 6 %

Acquisitions du trimestre

Bureaux Commerces Activités



Saint-Priest (69)

Date d'acquisition : **22/05/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **2,7 M€**
Surface : **904,4 m²**
Locataire : **Legrand**
Note ESG à l'acquisition : **30/100**



Dijon (21)

Date d'acquisition : **19/06/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **19,9 M€**
Surface : **5 261 m²**
Locataire : **Divers (12)**
Note ESG à l'acquisition : **16/100**



Saint-Geneviève -des-Bois (91)

Date d'acquisition : **29/06/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **32,4 M€**
Surface : **13 800 m²**
Locataire : **Boulanger, Fnac, Zodio**
Note ESG à l'acquisition : **22/100**

Livraison



Vénissieux (69)

Date delivraison : **28/04/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **10,1 M€**
Surface : **3 738 m²**
Locataire : **Vinfast**

Promesses d'achat



Cormeilles-en-Parisis (95)

Date de promesse : **21/06/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **9,15 M€**
Surface : **4 707 m²**
Locataire : **Divers (5)**



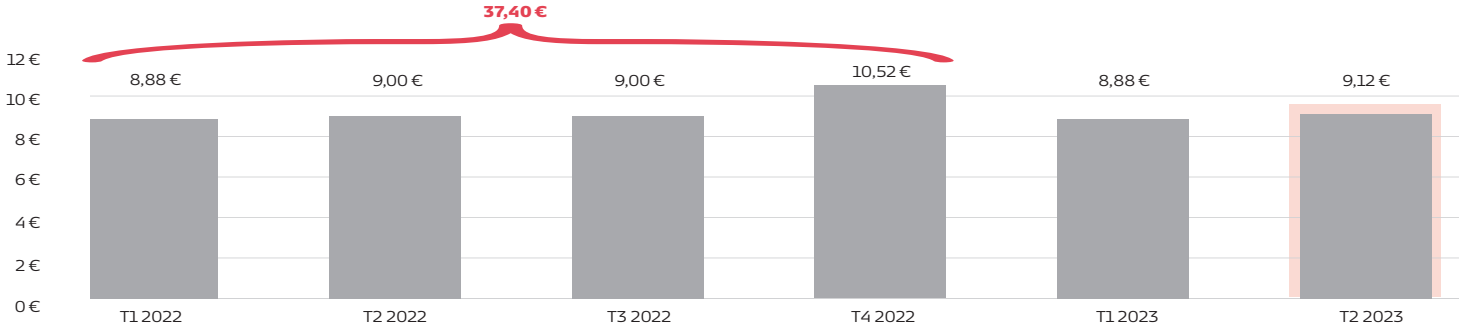
Montpellier (34)

Date de promesse : **28/06/2023**
Prix d'acquisition AEM[9] : **1,6 M€**
Surface : **596 m²**
Locataire : **Divers (2)**

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.
[7]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).
[8]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.
[9]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[10]



Évolution du capital

	Au 30/09/2022	Au 31/12/2022	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023
Capital nominal	430 238 256,52 €	482 811 501,86 €	541 960 712,12 €	**574 816 945,64 €**
Nombre de parts	866 415 parts	961 178 parts	1 073 444 parts	**1 153 884 parts**
Nombre d'associés	12 415 associés	13 815 associés	15 386 associés	**16 786 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	63 583 670 €	63 491 210 €	75 218 220 €	**53 894 800 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	570 274 475 €	633 765 685 €	708 983 905 €	**762 878 705 €**
Souscriptions augmentant le capital	96 684 parts	95 729 parts	112 839 parts	**83 684 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	1783 parts	966 parts	573 parts	**3 244 parts**
Ratio de dettes et autres engagements[11]	15,92 %	17,91 % dont 14,66 % de financement (hors VEFA)	16,22 % dont 11,51 % de financement (hors VEFA)	**15,35 %** dont 10,94 % de financement (hors VEFA)

Évolution annuelle du Taux de distribution[1]

6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %	5,91 %	5,71 %
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Valeurs de référence à compter du 2 mai 2022

Prix de souscription	**670,00 €**
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)[12] au 31/12/2022	599,49 €
Valeur de reconstitution (par part)[13] au 31/12/2022	709,40 €
Valeur de retrait (par part)[14] au 31/12/2022	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	465,92 €

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[15]

Vie sociale

Le 22 juin 2023, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2022. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 800 millions d'euros à 1,3 milliard d'euros lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 29 juin 2023. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

Informations Finance Responsable

Le Rapport ISR 2022 est d'ores et déjà disponible sur le site internet de la SCPI.

[10]Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[11]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.
[12]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[13]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[14]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[15]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À 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 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°-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 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 - 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) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

vendôme régions

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.

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

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