

vendôme régions

Rapport Annuel 2024

norma capital

Sommaire

Lettre aux associés 3

01. Présentation 4

Évolution du marché immobilier et de son environnement 5

Le marché de l'investissement au T4 2024 6

Le marché des commerces au T4 2024 7

Objectif de gestion 8

Organes de gestion et de contrôle 9

Chiffres clés au 31 décembre 2024 10

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 10

Zoom sur la performance 10

02. Rapport de Finance Responsable 11

Contexte règlementaire 12

Label ISR Immobilier 13

Investissements 13

03. Rapport de gestion 15

Informations générales 16

Évolution du capital et marchés des parts 19

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024 20

Financements des investissements 22

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 22

Gestion du patrimoine 22

Résultats financiers 27

Valeurs de la SCPI 28

Vision directe des filiales 28

Informations complémentaires 29



04. Rapport du Conseil de Surveillance 31

05. Comptes Annuels 34

État du patrimoine au 31 décembre 2024 35

Tableau de variation des capitaux propres 36

État des engagements 37

Compte de résultat de l'exercice 38

Annexes financières 39

06. Rapports du Commissaire aux Comptes 46

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 47

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 49

07. Ordre du jour et projet de résolutions 50

Ordre du jour 51

Projet de résolutions 51

Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales 54

Lettre aux associé.e.s

Cher.e.s associé.e.s,

Tout d'abord, nous vous adressons nos meilleurs vœux pour une année 2025 pleine de succès et de prospérité. L'occasion de revenir sur les événements marquants de 2024, tout en partageant notre vision pour 2025.

2024 a été traversée par de fortes perturbations économiques et politiques, avec en tête la crise immobilière qui avait commencé fin 2022 et dont nous avons continué à subir les effets tout au long de l'année passée. Les valeurs immobilières ont baissé, notamment pour les grands ensembles, ceux qui sont les moins recherchés tant par les investisseurs que par les locataires. Ces biens ont perdu de la valeur, ce qui a entraîné des ajustements de prix chez un certain nombre de nos confrères. Bien entendu, les autres actifs ont également subi des corrections, mais l'ampleur des baisses a été bien plus significative pour les immeubles valorisés à plusieurs centaines de millions d'euros.

Chez Norma Capital, la diversification a toujours été au cœur de notre stratégie. Acheter de l'immobilier, c'est accepter une variété de risques, c'est pourquoi un fonds d'investissement doit veiller à la stabilité et à la diversité des risques. Cette approche nous a permis de maintenir une valorisation stable pour votre patrimoine, même dans un marché en ralentissement.
Le marché a connu des difficultés en 2024, ce qui a créé des opportunités rares, notamment pour Vendôme Régions. C'est pourquoi cette année a ouvert la voie à des projets très intéressants.

Plus concrètement, Vendôme Régions, votre SCPI qui s'apprête cette année à célébrer son 10ème anniversaire, a acquis 14 nouveaux immeubles. Loin de nous limiter aux chiffres, nous avons priorisé l'acquisition de biens de très haute qualité et résilients. Ces actifs permettent à votre fonds d'améliorer sa qualité et de créer de la valeur sur le long terme, ce dont nous sommes pleinement convaincus.

La performance de votre investissement s'élève à un excellent taux de distribution de 5,72%. Voici pourquoi nous considérons cette performance comme remarquable : en 10 ans, votre investissement a traversé plusieurs crises sans que la valorisation de vos parts diminue. Au contraire, la valeur de vos parts a augmenté de +8,06% depuis le début. Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) depuis la création atteint 5,86%, ce qui est un excellent résultat dans le marché actuel. De plus, avec 169 immeubles, votre épargne est l'une des mieux diversifiées du point de vue des risques, garantissant une stabilité qui se traduit par une performance solide.

Contrairement aux discours souvent trop optimistes de certains nouveaux acteurs, votre épargne a fait ses preuves face aux événements passés et reste solide face aux défis futurs. Avec un ratio de dettes et autres engagements de 19,01% au T4 2024*, 0 part en attente de retrait et une valeur de reconstitution par part à 701,06€ au 31/12/2024, on peut dire que Vendôme Régions fait preuve de solidité.

Les crises, nous le savons, sont inévitables, mais nous croyons fermement que la gestion de votre patrimoine doit se faire sur le long terme. Chez Norma Capital, notre objectif est de vous accompagner tout au long de ce chemin et de rester fidèles à nos valeurs communes.

Dans cette optique, nous concentrons nos efforts sur l'amélioration significative du taux d'occupation de Vendôme Régions, qui devrait dépasser les 93% d'ici la fin 2025. Le taux d'occupation a en effet chuté cette année en raison de la rotation de certains locataires et des prises de risques liées à l'achat de biens vacants à louer.
La nouvelle année, bien que remplie d'incertitudes, à commencer par un contexte politique international tendu, mais aussi l'augmentation des risques économiques pour les entreprises et les risques fiscaux, s'accompagne également de perspectives intéressantes. Nous pensons que les baisses de valeurs ont atteint leur seuil maximal. L'initiative de baisse des taux de la Banque centrale européenne est en cours et se poursuivra cette année. Toutefois, il est peu probable que nous assistions à une reprise brutale des valorisations, mais plutôt à un retour de la liquidité et à une dynamique de marché plus active.

En 2025, nous continuerons de nous concentrer sur la concrétisation d'opportunités intéressantes, en nous orientant vers des projets premium.

norma capital

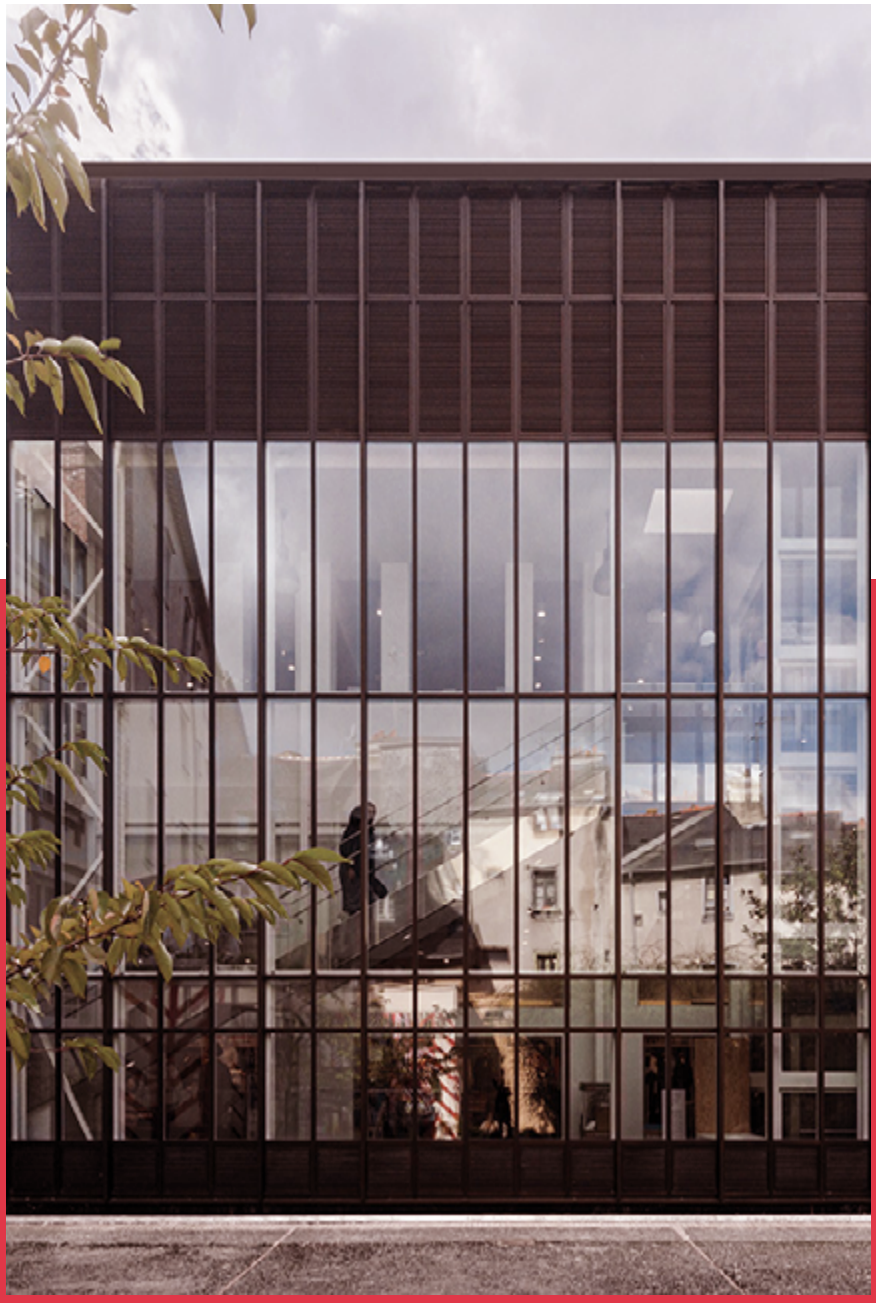


Récompenses SCPI Vendôme Régions

Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

*BT Norma Capital T4 2024. Dont 16,5% au titre des financements bancaires.

Présentation



01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

Contexte économique

Instabilité politique et consolidation budgétaire ne font pas bon ménage

La fiabilité du pays remise en question

+0,2 pts, c'est l'impact des Jeux Olympiques et Paralympiques sur l'activité économique du pays en 2024. L'année s'est achevée sur un désordre politique, conséquence de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin, sur fond d'aggravation de la situation des finances publiques.

Le projet de loi de finances ayant été censuré début décembre, la nomination d'un nouveau premier ministre juste avant les fêtes et l'adoption de la « loi spéciale » par l'Assemblée nationale devraient permettre de tracer une première ligne budgétaire pour 2025. En attendant, l'assainissement des finances publiques n'a pu être mené à bien en 2024, et le déficit atteint entre 6,1% et 6,2% du PIB en fin d'année faute de recettes suffisantes.

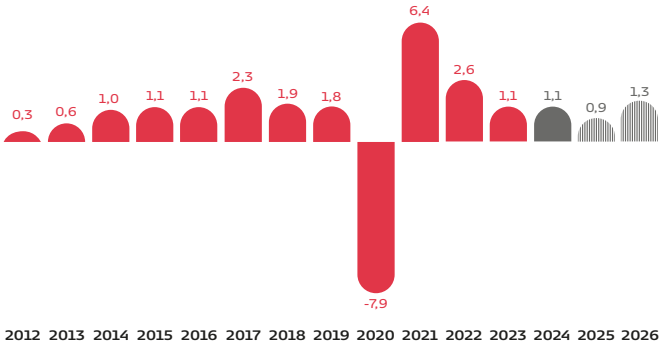
D'autre part, 2024 s'achève sur une croissance du PIB relativement modérée de +1,1%, après un 4ème trimestre atone. L'activité économique a été alimentée principalement par les performances du commerce extérieur, devant une consommation des ménages qui est restée timide et similaire à l'année précédente. Le moral des ménages est remonté sur les 10 premiers mois de l'année en partie grâce à l'effet «JO», alors que les chefs d'entreprises ont subi le choc de la dissolution dégradant significativement le climat des affaires au 2ème semestre.

L'épargne se maintient à un niveau élevé en fin d'année (aux alentours de 18%). Malgré la baisse de l'inflation (2% estimée vs 4,9% en 2023) et le regain de pouvoir d'achat, les ménages devraient rester circonspects dans leurs dépenses tant que les incertitudes économiques et budgétaires ne seront pas levées.

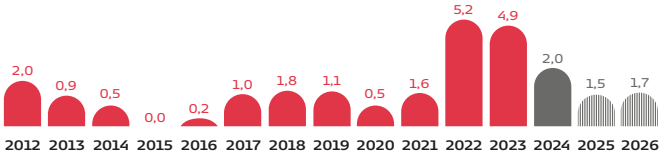
L'instabilité politique reportant la réduction de la dette et du déficit à 2025 ou 2026 a par ailleurs incité certaines agences de notation à la précaution en dégradant la note de la France, toujours en procédure de déficit excessif sous contrôle de la Commission Européenne.

Le retournement sur le marché de l'emploi se confirme depuis l'automne, alimenté par la hausse des défaillances d'entreprises (+18% sur 1 an à fin novembre) et des plans sociaux, portant le nombre total de chercheurs d'emploi à 3,14 millions en fin d'année. La généralisation de la réforme France Travail en 2025 devrait gonfler automatiquement les chiffres avec la réintégration de 1,2 million de bénéficiaires du RSA ou de jeunes en recherche d'emploi qui n'étaient pas enregistrés jusqu'ici. Estimé à 7,4% en fin d'année, l'INSEE prévoit une légère hausse du taux de chômage courant 2025, qui devrait atteindre 7,6% à la fin du 1er semestre.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution du taux d'inflation France (%)



L'évolution du spread au coeur du réacteur

Fin du suspens

Après de nombreux débats au Conseil des gouverneurs, la Banque Centrale Européenne a choisi de baisser en fin d'année pour la 4ème fois en 2024 ses taux directeurs d'1/4 de point, portant le taux de refinancement à 3,15% (4,50% en 2023).

Cette décision a été motivée par une croissance européenne modérée (aux alentours de +0,7%), potentiellement fragilisée par les élections américaines, mais également par la décélération plus rapide que prévue des prix à la consommation qui devraient revenir très prochainement en-dessous de l'objectif de 2% d'inflation. La BCE maintient son ambition de soutenir l'économie de la zone Euro face à une conjoncture toujours incertaine, et envisage à cet effet de poursuivre sa politique de desserrement de l'étau monétaire à court terme. Néanmoins, le calendrier des baisses à venir reste imprécis et circonscrit aux réunions programmées.

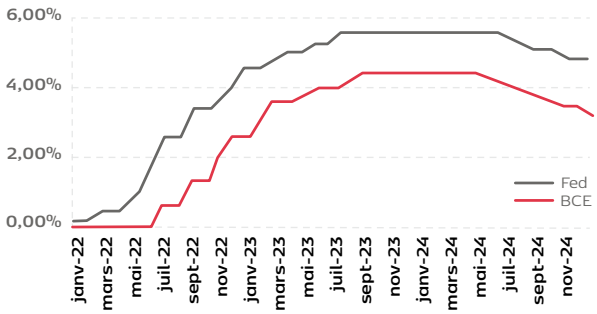
La poursuite du cycle de baisse des taux directeurs en 2025 devrait être favorable à la France, car elle pourra ainsi les répercuter sur les taux d'emprunt.

L'OAT 10 ans est en effet reparti à la hausse en décembre accentuant fortement l'écart avec les obligations d'Etat allemandes. En forte hausse depuis fin mai (près de 40 pts), le spread a frôlé 90 pts à plusieurs reprises au cours de l'année en maintenant une forte volatilité sur les marchés et fragilisant les conditions d'emprunt. Une nouvelle hausse des coûts de financement pourrait renforcer le déficit par une charge de la dette plus élevée. Les investisseurs, s'ils peuvent apparaitre résignés face à l'instabilité politique de cette fin d'année, resteront néanmoins vigilants quant aux mesures mises en place pour réduire le déficit dans le prochain budget.

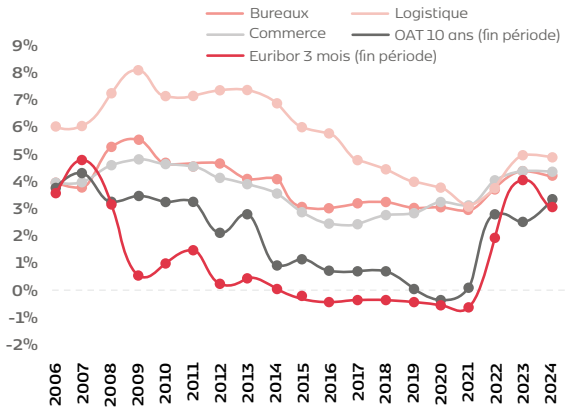
Des fondamentaux plus solides et un environnement plus propice à une reprise de l'activité transactionnelle sont attendus en 2025.

Sans évolution significative au 4ème trimestre, les taux de rendement immobilier prime reflètent l'attentisme des acteurs du marché mais confirment la résilience du secteur dans un contexte de fortes incertitudes.

Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Environnement financier et rendements immobiliers prime, %



Le marché de l'investissement au 4T 2024

Un atterrissage en léger recul par rapport à 2023 malgré le regain d'activité de la fin d'année

Un rebond marqué au second semestre

L'année 2024 s'achève avec un volume total d'investissement en immobilier banalisé atteignant 12,3 Mds€, soit un atterrissage similaire à celui de 2023. Ce chiffre masque cependant des disparités entre les différents trimestres et classes d'actifs. Après un début d'année difficile, le 4ème trimestre a été marqué par une forte progression, avec 4,1 Mds€ d'investissements, soit une hausse de 14 % par rapport au T3 2024 et de 34 % par rapport au T4 2023. Ce rebond témoigne du regain de confiance progressif des investisseurs.

Une contraction de la taille des opérations

Les transactions inférieures à 50 millions d'euros représentent désormais 49 % des volumes, contre 27 % en 2019. Cette évolution témoigne d'une plus grande prudence des investisseurs dans un environnement économique incertain, avec un accès au financement plus restreint et une aversion accrue au risque. Dans ce contexte, les transactions de moins de 10 millions d'euros connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024. En parallèle, les opérations de plus de 200 millions d'euros, autrefois dominantes, continuent de décroître, représentant seulement 13 % des volumes (constitués principalement par des transactions en portefeuille en logistique), contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022.

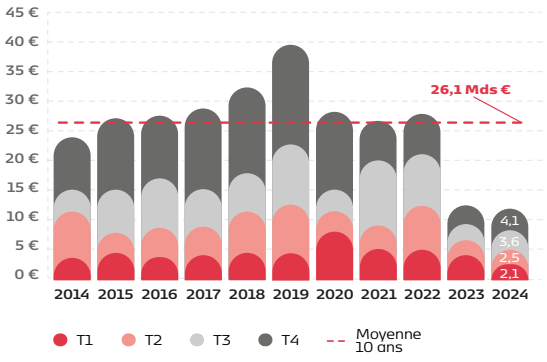
La logistique, le moteur du marché

Parmi les classes d'actifs, la logistique s'est distinguée comme le véritable moteur du marché en 2024. Avec un volume d'investissements de 4,0 Mds€, soit un volume doublé par rapport à 2023. Ce dynamisme contraste fortement avec celui des bureaux et du commerce, tous deux en baisse. Le secteur des locaux activités, a quant à lui connu un léger repli de 4 % venant se stabiliser à 1 Md€ (contre 1,1 Md€ en 2023).

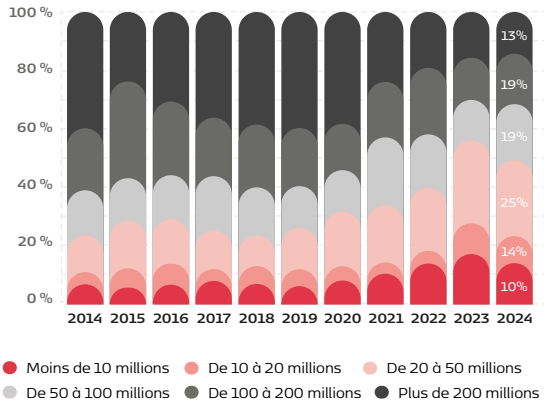
Stabilisation des taux prime et stratégie core

Au T4 2024, la baisse des volumes d'investissement dans les bureaux est étroitement liée à l'évolution des stratégies et des conditions de financement. Les taux prime bureaux se situent entre 4,00 % et 4,25 %, tandis que la logistique et les commerces enregistrent respectivement des taux prime de 4,75 % et 4,25 %. La stabilisation des taux directeurs puis les baisses successives en fin d'année a offert plus de visibilité sur le financement des actifs. Les investisseurs maintiennent leur intérêt pour les actifs prime, mais l'appétence pour la diversification vers des classes d'actifs alternatives et la logistique devrait se poursuivre. En parallèle, la transformation des immeubles de bureaux et la réduction des cycles de détention viseront à renforcer la liquidité sur le marché des capitaux.

Volumes France investis par trimestre, en Mds €



Volumes investis par tranche de montant, en %



Une fin d'année sous le signe du redressement

Un redressement tardif mais encourageant

Le marché de l'immobilier de bureaux en France, bien qu'il accuse une baisse sur l'année 2024 avec un atterrissage à 4,7 Mds€ (-26% par rapport à 2023), montre des signes de reprise en cette fin d'année. En effet, le T4 a enregistré une croissance de 60% par rapport au T3 2024 avec 1,8 milliard d'euros investis (soit +63% par rapport à 2023). Cette dynamique, bien qu'en deçà des attentes sur l'ensemble de l'année, montre que le marché pourrait progressivement regagner du terrain.

Des transactions principalement concentrées sur des petites opérations

L'activité sur l'année s'est caractérisée par une distribution des transactions plus centrée sur des montants inférieurs à 50 millions d'euros (56% des volumes). Tandis que les transactions dépassant les 100 millions d'euros ne représentent que 26 % du volume total. Les transactions en portefeuille, quant à elles, sont restées rares, représentant seulement 6 % des volumes annuels.

Une concentration géographique dans Paris intra-muros ou en régions

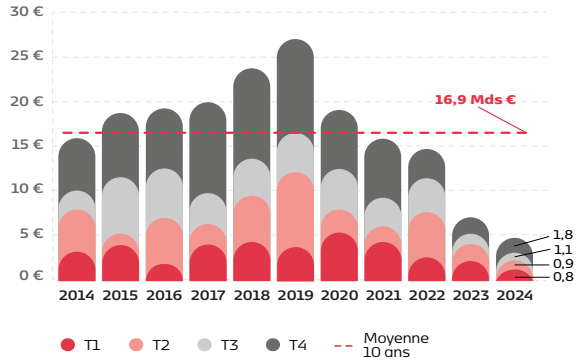
La région IdF totalise 3,3 milliards d'euros investis (soit 70 % des volumes totaux) et Paris à elle seule a concentré 56 % de ces investissements. En revanche, certains sous-marchés, comme La Défense ou le Croissant Ouest, ont accusé des baisses drastiques de leurs volumes d'investissements, enregistrant des reculs de 100 % et 63 % respectivement. Le reste de la France a également connu une baisse des volumes, notamment en régions, où les investissements ont diminué de 22 % par rapport à 2023 tout en représentant une part non négligeable, des volumes d'investissement (30 %).

Des stratégies d'investissement prudentes mais évolutives

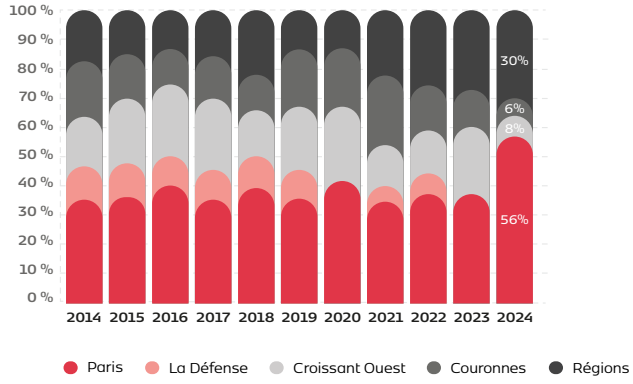
Les stratégies d'investissement se sont aussi adaptées à ce contexte. La stabilisation des taux prime, entre 4,00 % à 4,25 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris limite toujours les investissements « core » qui reculent sur l'année en passant de 60 % à 55 %.

Tandis que les stratégies « core+ » et « value added » ont gagné en attractivité, passant respectivement à 23 % et 22 %. La prudence des investisseurs face à des taux d'intérêt jusque-là plus élevés et des conditions de financements plus restrictifs a freiné les transactions pour l'ensemble de la classe. D'autant plus que les actifs obsolètes en périphérie, sont de plus en plus confrontés à des défis de liquidité. Néanmoins ces derniers offrent désormais des opportunités de reconversion à long terme. Si ces projets de transformation sont coûteux et complexes, ils pourraient devenir des leviers stratégiques pour les investisseurs à la recherche de rendements plus élevés.

Volumes bureaux investis par trimestre, en Mds €



Volumes bureaux investis par localisation, en %



Le marché des commerces au 4T 2024

Mues et transitions pour le commerce

Faire mieux avec moins, un défi de taille pour le commerce

Avec un peu plus de 20% des volumes d'investissement en 2024, le commerce a enregistré un atterrissage à 2,5 milliards d'euros, soit en légère baisse par rapport à l'année précédente. L'année se clôture par 191 transactions (contre 246 en 2023) avec des opérations de moins de 10M€ représentant en nombre 72% de toutes les transactions mais, cependant seulement 16% des volumes totaux. Les transactions de petits volumes, jusqu'à 50 M€ totalisent 50 % des investissements de l'année (en progression de 10%).

Un retour attendu des commerces de centre-ville

Les actifs de centre-ville, qui ont vu leur part dans les volumes des commerces divisée par deux depuis la pandémie, ont regagné du terrain transactionnel sur l'année 2024 en venant se stabiliser à 28% (+17% par rapport à 2023). Par ailleurs, le réajustement des taux, acté à 4,25 % pour Paris, 5,00% à Lyon et 6,50% à Marseille, devrait rendre ces opportunités plus attractives pour les investisseurs institutionnels, notamment sur les artères du luxe, où l'on observe un retour progressif de l'appétit pour les actifs "core".

Une attractivité confirmée des retail parks

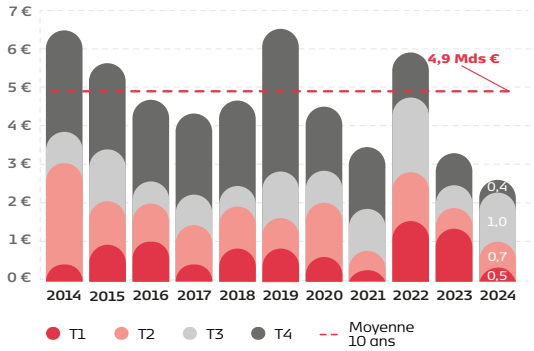
Cette classe d'actif continue de susciter l'intérêt des investisseurs (en progression de 6% par rapport à 2023 soit 448 M€), en raison de leur fonctionnement plus simple et de leur profil moins risqué. En témoigne la transaction du portefeuille Frey en toute fin d'année pour un peu moins de 200 M€. Les taux attractifs combinés à la facilité de gestion renforcent l'attractivité de cette typologie d'actifs et la place comme une cible privilégiée, surtout pour les investisseurs moins spécialisés qui souhaitent entrer sur le marché.

Un marché des centres commerciaux centré sur une transaction phare

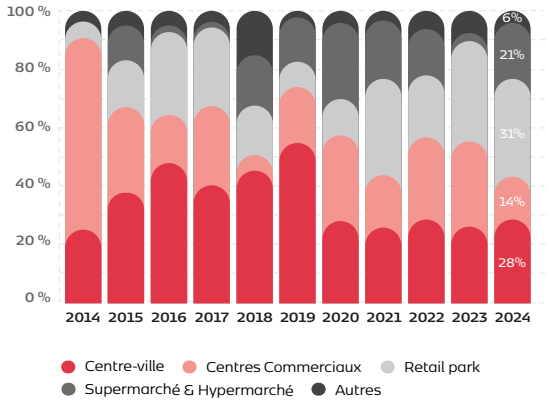
En revanche, le centre commercial qui reste un produit plus complexe, moins liquide, et principalement réservé aux acteurs privés ou spécialisés a été marqué par un net retrait des volumes d'investissement si l'on exclut la transaction du centre commercial O'Parinor (>200 M€).

Si ce segment représente 14% des volumes de la classe d'actif cette année en atteignant 350 M€, c'est principalement grâce à la transaction O'Parinor, qui a eu un poids considérable. En comparaison, la moyenne quinquennale est de 1,1 Md€, avec des parts de marché historiquement plus élevées (30% en 2023 et 28% en 2022). Sans cette transaction, le volume aurait été bien en dessous des performances passées.

Volumes commerces investis par trimestre, en Mds €



Volumes commerces investis par typologie d'actifs, en %



Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ; des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs résidentiels à usage d'habitation et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI Vendôme Régions prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement. Si le marché immobilier des capitales et grandes métropoles de l'Union Européenne (relevant de Zone Euro) se révèle porteur, la SCPI pourra y réaliser jusqu'à 20 % maximum de ses investissements afin de diversifier son patrimoine.

Même si la SCPI Vendôme Régions privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau local.

La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des boutiques, retail parks et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée. Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire.

- La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région, en optimisant les rendements à travers la mutualisation des risques.
- Cette politique d'investissement s'accompagnera d'une gestion dynamique des actifs de bureaux et/ou locaux d'activités et de revalorisation des actifs de commerce, ainsi que d'analyses des cycles de marché.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI Vendôme Régions ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI Vendôme Régions prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs. La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs et met en place un plan d'amélioration permettant d'atteindre une note ESG cible.

Politique de gestion

La Société de Gestion entend également rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme (locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle sécurisée…), ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique dynamique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires, …) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

La SCPI Vendôme Régions a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

Cette approche de type best in progress est fondée sur 30 critères ESG, répartis en trois catégories (10 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 11 critères sociaux tels que notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le Code de transparence ISR de la SCPI Vendôme Régions disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR en 2021 et renouvelée au cours de l'année 2024.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI Vendôme Régions

Vendôme Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 22 mai 2015 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 849 231. Le visa AMF a été obtenu le 29 mars 2018 sous le numéro 18-04. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC (Président du Conseil de surveillance) ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN (Vice-Président du Conseil de surveillance) ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- La société J. VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David DIANO ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE ;
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE.

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personnes en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital et RCCI,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
Tél. : 01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2024

169 actifs immobiliers (dont VEFA)

433 locataires

22 191 associés

Capitalisation au T4 2024 972,8 M€

Délai de jouissance : 1er jour ouvré du 6e mois[1]

TOF[2] 92,7 %

Taux de distribution[3] 2024 5,72 %[5]

16,50 % effet de levier

670 € la part[5]

Distribution 2024 38,32 € / part

19,01 % ratio d'engagement comprenant les VEFA

TRI 5 ans[6] (2019 – 2024) : 4,85 %

1,45 M€ de parts

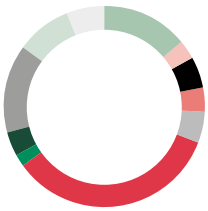
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Répartition typologique



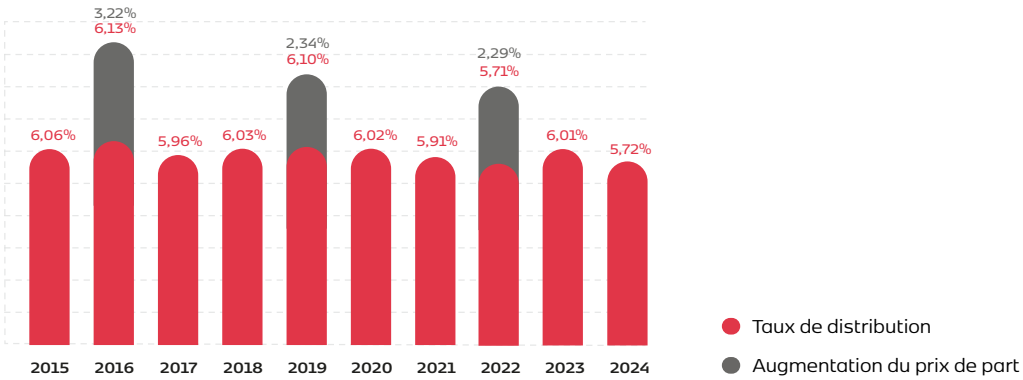
- Bureaux 55 %
- Commerces 32 %
- Activités 13 %

Répartition géographique



- Auvergne- Rhône-Alpes 11 %
- Bretagne 3 %
- Centre-Val de Loire Bourgogne-Franche-Comté 4 %
- Grand Est 4 %
- Hauts-de-France 10 %
- Île-de-France 27 %
- La Réunion 2 %
- Normandie 1 %
- Nouvelle-Aquitaine 3 %
- Occitanie 11 %
- PACA 16 %
- Pays de la Loire 8 %

Zoom sur la performance



[1]À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.
[2]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.
[3]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024.
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[4]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.
[5]Minimum de 5 parts pour une première souscription.
[6]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.

Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**[7] a cette année encore été au cœur des discussions internationales notamment lors de la COP 29 à Bakou, en Azerbaïdjan. Les accords ont convergé vers l'intensification des actions climatiques, pour lesquelles le financement est reconnu comme un levier clé, tant à l'échelle mondiale entre pays qu'à l'échelle nationale. De plus, la COP 16 sur la biodiversité a été un événement marquant avec la création du Fonds Cali, visant à partager les richesses issues des ressources naturelles.

Ces actions globales reflètent les préoccupations de la société et des dirigeants face aux problématiques de durabilité. En particulier, à l'échelle européenne et française, le cadre réglementaire se renforce en précisant et régulant les actions qui sont considérées comme responsables et durables. Ainsi la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) tels que le respect de l'environnement, la prise en compte d'enjeux sociaux et la bonne gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais un enjeu majeur de nos activités économiques.

Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises, abrite nos emplois et est vecteur de lien social. Néanmoins, l'usage des bâtiments et activités résidentielles et tertiaires représente actuellement 16% des émissions de gaz à effet de serre en France[8]. Par ailleurs, en matière de biodiversité, les sols bâtis ou revêtus par des infrastructures routières représentent 44% des espaces artificialisés sur le territoire français[9]. Pour cela, en tant qu'acteur de l'immobilier, Norma Capital affirme et renouvelle son engagement dans la gestion de vos investissements pour faire progresser le parc immobilier et améliorer son impact.

Votre société de gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

Contexte règlementaire

Directive CSRD

L'année 2024 a été marquée par l'entrée en vigueur de la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) pour les grandes entreprises cotées. La directive requiert la publication obligatoire d'informations de durabilité par les sociétés concernées.

Ces informations ont pour objectif de décrire les impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que la manière dont les enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) affectent l'entreprise.

Selon le projet Omnibus paru en début 2025, votre SCPI n'est plus obligée d'y répondre pour 2026. Néanmoins, Norma Capital suivra les informations de durabilité pouvant être reportées de manière volontaire.

Règlement « *Disclosure* »

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable et continue d'agir auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent une méthodologie ESG, évaluée dans le cadre du label ISR, et adoptent une démarche «***best in progress***» qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en «**Article 8**» au sens du règlement (UE) 2019/2088.

La déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les principales incidences négatives appliquées à l'immobilier sont indiquées dans l'Annexe IV du présent rapport.

Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables.

Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontariste tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital publie chaque année son rapport «Article 29 LEC» disponible sur la page internet de votre société de gestion qui intègre des éléments spécifiques à la SCPI Vendôme Régions.

Décret Éco-Énergie tertiaire

La loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé une obligation de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique…) de plus de 1 000 m^2 afin de lutter contre le changement climatique.

En ce qui concerne les obligations de votre SCPI, Norma Capital a informé vos locataires de l'existence de ce texte et des contraintes de suivi et d'amélioration des performances énergétiques pour eux dans le temps. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée OPERAT visant collecter des données énergétiques et assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

Norma Capital a d'ores et déjà saisi le patrimoine de votre SCPI permettant ainsi à tous les locataires concernés par le texte de saisir leurs données de consommations énergétiques et de répondre à leurs obligations d'amélioration de la performance environnementale des locaux loués.

[7]La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).
[8]Source : Format Secten – Citepa, 2023.
[9]Source : Chiffres clés du logement – DataLab, 2022.

Label ISR Immobilier

Politique ISR de Norma Capital

La politique ISR de Norma Capital est disponible sur la page «Nos engagements» de son site internet. Elle s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

Point marché

Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe de loin la première place en Europe en nombre de fonds labellisés, et d'autant plus en nombre de fonds immobiliers, parmi la dizaine de labels créés[10].
A la fin 2024, 95 fonds sont labellisés ISR immobilier, dont 60 sont des SCPI. 48 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds.
Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer les enjeux ESG dans leur gestion.
L'année 2024 a été un tournant majeur pour les fonds immobiliers labellisés car, pour beaucoup, ils devaient démontrer la validation des objectifs ESG pour poursuivre et renouveler leur labellisation.
Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis 2021, et a confirmé son renouvellement suite au contrôle de l'AFNOR fin 2024. Un nouveau cycle ISR de 3 ans démarre avec des ambitions orientées vers la résilience du patrimoine face au changement climatique, et vers la protection et l'amélioration de la biodiversité.

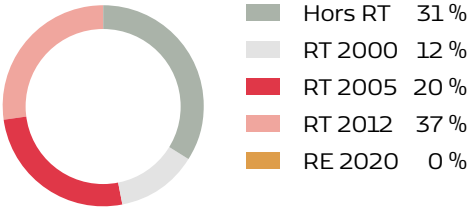
Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2024 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI qui sera publié sur le site internet avant le 30 juin 2025.

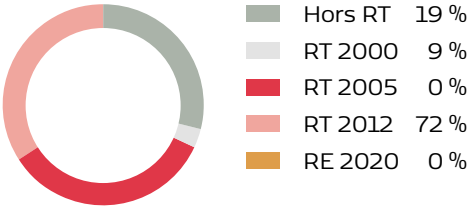


Investissements

Répartition du patrimoine global en fonction de la règlementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2024)



Répartition du patrimoine acquis en 2024 en fonction de la règlementation thermique applicable (% en valeur vénale au 31/12/2024)



Règlementation Thermique

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières règlementations thermiques.

Le patrimoine (hors VEFA) est constitué à la fin de l'année 2024 à 69% de bâtiments récents, répondant à une réglementation thermique (RT 2000 minimum), soit 3% de plus qu'en 2023.

Toutefois, cette année est marquée par une proportion accrue des acquisitions réalisées en 2024 (hors VEFA) qui sont conformes à la RT 2012, avec 72% des investissements contre 34% en 2023. Et la part du patrimoine global au 31 décembre 2024 répondant à la RT 2012 a augmenté de 10% entre 2023 et 2024.

Applicable aux permis de construire à partir du 1er janvier 2022, la dernière réglementation RE 2020 se fait rare sur le marché de l'immobilier actuel. Ainsi, les bâtiments répondant à la RE2020 ne font pas encore partie du patrimoine de votre SCPI.

En conclusion, la diversification du patrimoine en investissant davantage dans les bâtiments récents et performants permet de privilégier les actions sur les bâtiments plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration.

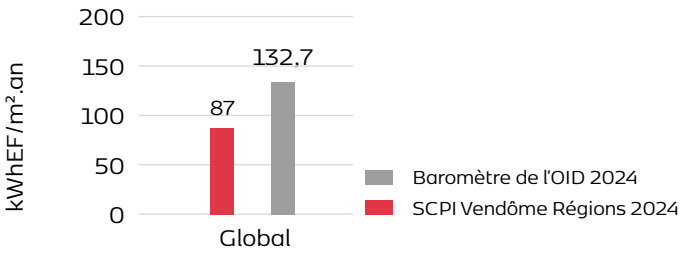
La performance énergétique du parc récent, quant à elle, se maintient et s'améliore grâce à une bonne maintenance des équipements techniques, et en sensibilisant les locataires et occupants des immeubles sur les bonnes pratiques du quotidien.

[10]Source: OID et ASPIM, «Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public – seconde édition», 2024

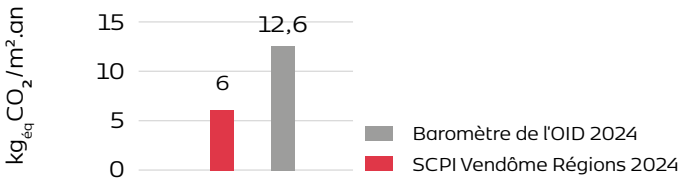
Vision marché

Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe chaque année à la communication des données extra-financières de votre SCPI pour le «Baromètre de l'Immobilier Responsable» et le «Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.

Performance énergétique réelle pour l'année 2024 (kWhEF/m².an)



Performance carbone des actifs 2024 ($kg_{éq}CO_2/m^2.an$)



En 2024, au global, les performances de votre SCPI[11] surperforment celles du Baromètre de l'OID[12]. Cette bonne performance est à mettre au regard de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.

L'Annexe IV : « Caractéristiques environnementales et/ou sociales » présentent les indicateurs de durabilité constatés en 2024.



Labellisation et certification du patrimoine

L'obtention de certifications environnementales sur les immeubles n'est pas un objectif de la Société de Gestion. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2024, la part d'actifs certifiés atteint 9% avec 6 immeubles concernés. Les certifications existantes sont BREEAM et HQE, qui conservent le monopôle du marché de la certification environnementale en France.

[11]Données issues du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 12% des surfaces de votre patrimoine au 31/12/2024.
[12]«Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments» publié en décembre 2024. L'indicateur benchmark global appelé «Baromètre OID 2024» a été calculé suivant les résultats par typologie du baromètre au prorata de leur répartition dans votre SCPI.

Rapport de gestion



03

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 22 juin 2024 a approuvé les comptes annuels et approuvé les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Lors de l'Assemblée Générale réunie sur seconde convocation le 26 juin 2024, statuant à titre extraordinaire, les associés ont décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 1 300 000 000 euros à 1 700 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

Lors de cette même Assemblée Extraordinaire, les associés ont décidé d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation de parts sociales ainsi que de porter la durée du mandat de la société de gestion de trois années à une durée indéterminée.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a acquis directement et indirectement 14 actifs :

- Un ensemble de locaux commerciaux à Jaux (60), situé 63 rue des Métiers ;
- Un bâtiment de bureaux à construire à Cesson-Sévigné (35), situé 4 rue du Chêne Germain;
- Un lot de bureaux situé à Nantes (44), situé 4 boulevard Gisèle Halimi;
- Un bâtiment à usage commercial à Rennes (35), situé 23-25 rue du Champs Jacquet;
- Un ensemble de locaux commerciaux à Champigny-sur-Marne (94), situé 95 avenue de la République;
- Un bâtiment de bureaux à Saint-André-Lez-Lille (59), situé 204 rue Sadi Carnot;
- Un bâtiment de bureaux à Nantes (44), situé 2 bis et ter quai François Mitterrand ;
- Un local commercial à Quétigny (21), situé 2 boulevard de l'Europe;
- Un lot de bureaux à Saint-Herblain (44), situé 6 rue Victor Schoelcher;
- Un ensemble de cellules commerciales à Saint-Herblain (44), situé rue Victor Schoelcher.

En 2024, la SCPI a procédé à l'acquisition, par l'intermédiaire de sa filiale, la SCI NCap Office Régions de :

- Un bâtiment de bureaux à Lille (59), situé 32 boulevard Carnot;
- Un ensemble de bureaux à Marseille (13), situé 7 quai de la Joliette;
- Un bâtiment à usage de bureaux et commercial à Nice (06), situé 22 avenue Notre Dame;
- Un bâtiment de bureaux à Marseille (13), situé 1 place Jules Guesde.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société n'a cédé aucun actif.

Objectifs et perspectives

En 2025, la SCPI Vendôme Régions poursuivra son développement régional dans les principales métropoles et agglomérations françaises pour profiter et contribuer au dynamisme économique national. Vendôme Régions continuera de diversifier son parc immobilier en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques.

La SCPI Vendôme Régions maintiendra sa stratégie d'investissement en prenant systématiquement en compte les critères ESG dans le processus de gestion des actifs; le but étant de respecter les objectifs fixés, à savoir la réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) de ses immeubles, par l'amélioration des bâtiments et la sensibilisation des locataires aux écogestes. Le tout dans une optique de proposer une épargne locale et diversifiée.

Par ailleurs, la SCPI favorisera dans le cadre de ses démarches ESG la possibilité d'installer sur ses actifs des bornes électriques et/ou des panneaux photovoltaïques quand l'opportunité le permettra.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aspect Macroéconomique

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative, des comptes ou de la valeur de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,3 % en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,4 % en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Vie sociale

Assemblée Générale 2025

Lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés seront appelés à se prononcer non seulement sur l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, mais également sur le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance. À cette fin, un appel à candidatures a été adressé à l'ensemble des associés.

Par ailleurs, lors de cette Assemblée Générale statuant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2024, les associés devront également se prononcer sur le renouvellement du mandat de la société Cushman & Wakefield, expert immobilier dont le mandat arrive à échéance.

Investissements

Depuis le 31 décembre 2024, et ce jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2025, la Société n'a pas réalisé d'acquisition.

Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur les résolutions suivantes :

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

Modification de la dénomination sociale
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la dénomination sociale de la Société pour la dénomination suivante : « NCap Régions ».

Quinzième résolution

Modification de l'article 3 des statuts de la Société
L'Assemblée décide de modifier l'article 3 comme suit :
« Article 3 - Dénomination
La société a pour dénomination : « NCap Régions ».

Seizième résolution

Modification de l'article 7 des statuts de la Société
L'Assemblée décide de modifier l'article 7 comme suit :
« Article 7 – Capital social
7-6) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir : - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ; - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ; - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information ».

Dix-septième résolution

Modification de l'article 16.3 des statuts
Conformément à la quatorzième résolution prise lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 juin 2024 (visant la modification de l'article 16-2 des statuts), et dans un souci de cohérence des statuts, la Société de Gestion informe les membres du Conseil de la nécessité de supprimer la phrase suivante : « Cette convention est valable pour la durée du mandat d'un an de la société de gestion, et devra être renégociée en cas de renouvellement dudit mandat. »

L'article est modifié comme suit : « 16-3) Les pouvoirs, attributions et modalités de la rémunération de la société de gestion sont ceux qui lui sont conférés par la Loi et par la décision de l'A.G.O. qui la nomme ou qui renouvelle son mandat. Ils sont, hormis ceux qui lui sont attribués de droit par la Loi, modifiables par décision de l'A.G.O., laquelle pourra être convoquée, pour un tel objet, par le Conseil de Surveillance. Le renouvellement du mandat de la société de gestion n'emporte pas nécessairement la reconduction de ses pouvoirs et attributions et des modalités de sa rémunération.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-106 C. monét. fin. et 422-198 Règl. gén. AMF, les conventions passées entre la Société et sa société de gestion, ou tout associé de cette dernière, sont soumises à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur le rapport du Conseil de Surveillance qui donnera son avis sur l'ensemble des conventions et sur les rapports des Commissaires aux comptes. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Particulièrement, le taux, l'assiette et tous les autres éléments, avec leurs conditions précises, de la rémunération de la société de gestion, sont arrêtés par une convention particulière passée entre la société de gestion et la SCPI, convention dont le projet sera remis au Conseil de Surveillance et qui sera soumise à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.»

Dix-huitième résolution

Modification de l'article 21.10.3 des statuts
Après recommandation des commissaires aux comptes, l'Assemblée Générale décide de la suppression de l'alinéa 4 de l'article 21.10.3 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la règlementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : « Conformément à l'article L.214-109 C. monét. fin., à la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens de la Société, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La société de gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par décret.

Dix-neuvième résolution

Points et questions diverses
L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants : À definir au cours de l'assemblée générale.

Vingtième résolution

Pouvoirs en vue des formalité légales
L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2024	670,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2024	603,00 €
Taux de distribution[13]	5,72 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)[14]	0 %
TRI 5 ans	4,85 %
TRI création	5,86 %

Bilan au 31/12/2024

Capital nominal	725 992 000,00 €
Total des capitaux propres	840 000 195,27 €
Immobilisations locatives	773 802 663,77 €
Immobilisations financières contrôlées (SCPI et OPCI)	159 113 000,00 €

Autres informations au 31/12/2024	**Global**	**Par part**
Bénéfice distribuable	49 773 742,92 €	38,97 €
Dividendes distribués liés à l'exercice 2024	48 946 358,92 €	38,32 €

Patrimoine au 31/12/2024	**Global**	**Par part**
Valeur d'expertise du patrimoine	980 003 570,35 €	674,94 €
Valeur comptable	840 000 195,27 €	578,52 €
Valeur de réalisation	837 323 647,49 €	576,68 €
Valeur de reconstitution	1 017 924 332,77 €	701,06 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

[13] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024.

[14] VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix de la part au 1er jour de la période
2015	2 198 500 €	2 726 140 €	4 397	73	109 206,00 €	620,00 €
2016	18 120 500 €	20 492 800 €	36 417	393	1 897 437,44 €	640,00 €
2017	33 229 579 €	19 226 880 €	66 459	798	1 962 406,18 €	640,00 €
2018	41 075 325 €	10 042 880 €	82 151	919	1 441 334,80 €	640,00 €
2019	103 149 989 €	81 317 582 €	206 299	2 613	8 553 022,31 €	655,00 €
2020	164 377 669 €	80 208 261 €	328 755	3 557	8 279 566,13 €	655,00 €
2021	266 542 578 €	133 836 030 €	533 085	7 066	13 990 871,82 €	655,00 €
01/01/2022 au 01/05/2022	363 598 578 €	127 143 360 €	727 197	10 220	28 493 492,34 €	655,00 €
02/05/2022 au 31/12/2022	482 811 501 €	156 767 270 €	961 178	10 965		670,00 €
2023	645 040 000 €	220 364 235 €	1 290 080	18 841	23 535 885,48 €	670,00 €
2024	725 992 000 €	108 475 680 €	1 451 984	22 191	13 465 600,00 €	670,00 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

Évolution de la rentabilité des parts

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	620,00 €	620,00 €	640,00 €	640,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €	657,00 €	670,00 €	670,00 €
Dividende versé au titre de l'année	18,80 €	38,89 €	38,15 €	38,56 €	39,48 €	39,41 €	38,69 €	37,40 €	40,24 €	38,32 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution)[15]	6,06%	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %	5,91 %	5,71 %	6,01 %	5,72 %
Report distribuable cumulé par part	0,96 €	1,27 €	0,94 €	1,14 €	2,58 €	1,15 €	0,45 €	1,14 €	0,05 €	0,65 €

[15] Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024



Jaux (60)

Date d'acquisition : **28/03/2024**
Prix d'acquisition : **7,2 M€**
Surface : **2 451 m²**
Locataire : **Boulanger, KFC**
Note ESG : **17/100**



Cesson-Sévigné (35) VEFA[16]

Date d'acquisition : **28/03/2024**
Prix d'acquisition : **23,9 M€**
Surface : **8 263 m²**
Locataire : **Garantie locative**



Nantes (44)

Date d'acquisition : **30/04/2024**
Prix d'acquisition : **7,2 M€**
Surface : **1 967 m²**
Locataire : **Garantie locative**
Note ESG : **16/100**



Lille (59)

Date d'acquisition : **26/06/2024**
Prix d'acquisition : **31,4 M€**
Surface : **12 194 m²**
Locataires : **Banque, Ministère**
Note ESG : **39/100**



Marseille (13)

Date d'acquisition : **30/09/2024**
Prix d'acquisition : **32,4 M€**
Surface : **5 960 m²**
Locataires : **Solimut, Deloitte**
Note ESG : **38/100**



Rennes (35)

Date d'acquisition : **04/10/2024**
Prix d'acquisition : **6,6 M€**
Surface : **1 349 m²**
Locataire : **Uniqlo**
Note ESG : **30/100**



Nice (06)

Date d'acquisition : **09/10/2024**
Prix d'acquisition : **21,8 M€**
Surface : **6 737 m²**
Locataires : **Divers (9) dont Notaires, Picard**
Note ESG : **25/100**



Champigny-sur-Marne (94)

Date d'acquisition : **17/10/2024**
Prix d'acquisition : **10,5 M€**
Surface : **5 411 m²**
Locataires : **Divers (10) dont Intermarché**
Note ESG : **26/100**



Saint-André-lez-Lille (59)

Date d'acquisition : **22/11/2024**
Prix d'acquisition : **23 M€**
Surface : **7 731 m²**
Locataire : **Dalkia**
Note ESG : **29/100**

Bureaux Commerce Activités

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs
[16]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.



Nantes (44)

Date d'acquisition : **19/12/2024**
Prix d'acquisition : **15,1 M€**
Surface : **4 755 m²**
Locataires : **Divers dont Tribunal de Commerce, Radio France**
Note ESG : **32/100**



Quetigny (21)

Date d'acquisition : **20/12/2024**
Prix d'acquisition : **2,2 M€**
Surface : **408 m²**
Locataire : **KFC**
Note ESG : **18/100**



Marseille (13)

Date d'acquisition : **20/12/2024**
Prix d'acquisition : **34,1 M€**
Surface : **9 368 m²**
Locataires : **Divers (11) dont Ionis Group**
Note ESG : **40/100**



Saint-Herblain (44)

Date d'acquisition : **23/12/2024**
Prix d'acquisition : **10,1 M€**
Surface : **3 679 m²**
Locataire : **GE Vernoca**
Note ESG : **41/100**



Saint-Herblain (44)

Date d'acquisition : **23/12/2024**
Prix d'acquisition : **9,9 M€**
Surface : **2 484 m²**
Locataires : **Divers (6) dont Burger King**
Note ESG : **27/100**

Bureaux Commerce Activités

Financement des investissements

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 16.50 % de la valeur vénale des actifs, d'après la méthode de calcul de l'ASPIM.

Toutefois, seuls certains actifs sont acquis à l'aide d'un recours au financement. En effet, la stratégie de financement consiste à lever de la dette bancaire adossée aux immeubles offrant les meilleures garanties de pérennité de leur valeur, tant en raison de leur construction ou réhabilitation récente qu'en raison de la qualité des locataires et de la durée des baux. Cette stratégie obéit à une logique de prudence et d'optimisation des coûts.

Au cours de l'exercice écoulé les acquisitions partiellement financées par la dette bancaire sont listées ci-dessous:

Bien financé	LTV	Montant de l'emprunt	Montant de l'acquisition
Saint-André-lez-Lille	51 %	11 500 000 €	22 600 000 €
Wallis et Futuna	53 %	10 004 000 €	19 000 000 €
TOTAL SCPI		**21 504 000 €**	**41 600 000 €**
Lille Carnot	38 %	12 580 000 €	32 990 000 €
Marseille Castel	52 %	16 000 000 €	30 940 000 €
Nice Notre Dame	31 %	7 000 000 €	22 620 000 €
Adriana Marseille	39 %	14 000 000 €	35 450 000 €
TOTAL SCI		**49 580 000 €**	**122 000 000 €**
TOTAL Groupe		71 084 000 €	163 600 000 €

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Paris	0,28 %	1,62 %	0,31 %	2,21 %
Région parisienne	11,90 %	11,28 %	1,31 %	24,48 %
Autres régions	42,97 %	16,72 %	11,63 %	71,32 %
Outre Mer	0,00 %	1,99 %	0,00 %	1,99 %
Étranger	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL	55,14 %	31,61 %	13,25 %	100 %

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2024 (HT/HC) (en euros)	44 952 973,91 €
Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2024 (HT/HC) (en euros) dans les SCPI Contrôlées	6 738 523,41 €
Nombre de locataires au 31/12/2024	433
Taux de vacance au 31/12/2024	10 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2024[17]	92,7 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2024[18]	89,6 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m²)	30 629 m²

[17]Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables (TOF).
[18]Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires) (TOP).

Contentieux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les contentieux suivants ont été initiés ou se sont poursuivis :
(Ces derniers n'ont pas d'impact financier direct et significatif sur le résultat)

- Sur l'actif de Carcassonne, le locataire a assigné la société au sujet de son indexation pour un montant de 10 500 € ;
- Sur l'actif Lyon Mermoz, une expertise judiciaire est en cours sur la construction du bâtiment suite à des infiltrations à répétitions ;
- Sur l'actif de Lyon Dock, le locataire a réalisé une demande d'indemnité à la suite d'un dégât des eaux pour laquelle une expertise est en cours ;
- Sur Dijon Cité Gastronomique, une ordonnance a été rendue fixant un échéancier de paiement pour solder la dette ;
- Sur Sainte-Geneviève-des-Bois-Mares, une assignation au fond a été déposée devant le Tribunal Judiciaire à l'encontre de la société DIPAGEN pour impayés, accompagnée d'une demande d'expulsion.

Travaux sur le patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les travaux suivants ont été effectués :

- Réfection des parties communes de deux bâtiments de Mérignac les Diamants ;
- Rénovation du local commercial de Colmar en vue de la prise à bail de Normal ;
- Réfection du système de CVC de l'immeuble Montpellier Concept ;
- Travaux d'étanchéité sur Créteil ;
- Curage et réfection des plateaux sur Nice Communica en vue de la prise à bail de la Caisse d'Epargne et réfection du système CVC.

Cession d'actifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société n'a cédé aucun actif.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Vendôme Régions, Validée par le comité de valorisation et l'évaluateur indépendant basé sur les valeurs des experts indépendants Cushman & et BNP mandatés dans le cadre d'un appel d'offres s'élève, au 31 décembre 2024, à 980.0 millions d'euros.

Comme les années précédentes, l'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition datée de mars 2017), ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus et la méthode par comparaison.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF[19]
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	0,00 %
29/06/2016	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122, rue du Faubourg Bannier	2 140	82,01 %
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	ZAC Saint Nicolas	3 960	100,00 %
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	100,00 %
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	450, Avenue Du Huit Mai	802	100,00 %
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	66,87 %
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359	100,00 %
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	100,00 %
21/09/2016	Bureaux	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bld de la République	788	96,83 %
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Edith Piaf	724	100,00 %
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	0,00 %
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	100,00 %
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	534	100,00 %
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	65,11 %
07/07/2017	Bureaux	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	100,00 %
12/09/2017	Activités	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général Leclerc	3 123	97,60 %
07/11/2017	Bureaux	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	357	100,00 %
28/11/2017	Bureaux	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 403	94,12 %
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	79,39 %
27/12/2017	Commerce	CRÊCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	0,00 %
27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	100,00 %
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1, En Nexirue	325	100,00 %
28/12/2017	Commerce	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109	100,00 %
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grand'Rue	1 464	0,00 %
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	395	100,00 %
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	100,00 %
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	795	100,00 %
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 738	100,00 %
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	100,00 %

[19]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF[19]
15/03/2019	Bureaux	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	79,23 %
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	ZAC De La Haute Borne	694	100,00 %
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393	100,00 %
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	100,00 %
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 205	0,00 %
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1er	465	100,00 %
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238	100,00 %
27/09/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303	100,00 %
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	100,00 %
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	100,00 %
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	ZAC de l'Aéroport	5 535	100,00 %
04/11/2019	Bureaux	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	100,00 %
28/11/2019	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 444	63,46 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	100,00 %
31/12/2019	Activités	LE MANS (72000)	3, rue Antoine Becquerel	17 525	100,00 %
13/01/2020	Commerce	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	100,00 %
14/01/2020	Commerce	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64	100,00 %
31/01/2020	Bureaux	CHASSENEUIL-DU-POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698	82,06 %
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	Zac Chantrerie	2 180	74,65 %
18/02/2020	Bureaux	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776	100,00 %
27/02/2020	Bureaux	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 027	100,00 %
19/05/2020	Bureaux	SAINT-LEU (97424)	27, rue du Pressoir	1 020	100,00 %
09/07/2020	Activités	POITIERS (86000)	8, Place de Dion Bouton	3 283	100,00 %
01/09/2020	Bureaux	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339	0,00 %
23/09/2020	Activités	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162	0,00 %
10/11/2020	Commerce	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635	100,00 %
10/11/2020	Bureaux	LESQUIN (59810)	Parc d'Activité De La Motte	316	100,00 %
30/10/2020	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquere	5 200	100,00 %
04/12/2020	Commerce	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764	100,00 %
04/12/2020	Bureaux	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842	100,00 %
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472	100,00 %
12/12/2020	Activités	SAINT-HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530	100,00 %
11/01/2021	Activités	JOUÉ-LÈS-TOURS (37300)	5, rue de la Liodière	3 201	100,00 %
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	105, avenue Jean Mermoz	4 523	100,00 %
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	49,51 %
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899	84,73 %
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667	100,00 %
18/05/2021	Bureaux	VILLEURBANNE (69100)	67-69, avenue Galline	2 063	100,00 %
28/06/2021	Commerce	RONCQ (59223)	317, rue Henri Barbusse	3 342	100,00 %
30/06/2021	Commerce	IVRY-SUR-SEINE (94200)	32, rue Marat	933	100,00 %
07/07/2021	Bureaux	NANTES (44000)	27, square La Pérouse	346	100,00 %
30/07/2021	Bureaux	MASSY (91300)	Grand Ensemble De Massy Antony	1 841	100,00 %
08/09/2021	Bureaux	CHAMPS-SUR-MARNE (77420)	Espace Decartes	1 634	100,00 %
15/09/2021	Activités	LE MANS (72000)	21-23, bd Pierre Lefaucheux	11 141	73,97 %
30/09/2021	Bureaux	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800	0,00 %
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	Carré Duparc	4 038	100,00 %
17/11/2021	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4B, rue Du Chêne Germain	6 106	94,93 %
25/11/2021	Bureaux	RENNES (35000)	20, avenue Henri Freville	253	100,00 %
29/11/2021	Commerce	TOULOUSE (31000)	2, avenue d'Atlanta	5 065	91,71 %
30/11/2021	Activités	MARSEILLE (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850	100,00 %
13/12/2021	Commerce	COURBEVOIE (92400)	100, rue de Colombes	889	100,00 %
13/12/2021	Commerce	COULOMMIERS (77120)	15, cours Gambetta	2 017	100,00 %
13/12/2021	Commerce	RUEIL MALMAISON (92500)	14, rue Jacques Daguerre	1 498	100,00 %
13/12/2021	Commerce	SENLIS (60300)	4, rue Odent	2 170	100,00 %

[19]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF[19]
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	124-130, boulevard Diderot	1 308	100,00 %
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	11, rue de Wattignies	309	100,00 %
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185	0,00 %
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452	100,00 %
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105	100,00 %
29/12/2021	Activités	REICHSTETT (67116)	Rue Du Chemin De Fer	4 713	100,00 %
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	Avenue des Peupliers	4 138	100,00 %
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1 122	100,00 %
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2 595	100,00 %
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1 310	100,00 %
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1 425	100,00 %
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1 696	100,00 %
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4 713	100,00 %
08/02/2022	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132, Avenue Viviani	3 738	100,00 %
18/02/2022	Bureaux	LIMONEST (69760)	290, Allée Des Noisetiers	4 057	34,02 %
24/02/2022	Commerce	ST MITRE LES REMPARTS (13920)	Les Étangs	4 138	100,00 %
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	31-33, rue Charles De Gaulle	1 122	100,00 %
07/03/2022	Activités	SAINT PRIEST (69800)	53, rue Jean Zay	2 595	100,00 %
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE (13003)	147, rue de Crimée	1 310	100,00 %
28/03/2022	Bureaux	LYON (69002)	40, Quai Raimbaud	1 425	100,00 %
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31000)	55, Boulevard De L'Embouchure	1 696	100,00 %
20/06/2022	Bureaux	SAINT PRIEST (69800)	Bâtiment 5 - Cèdre 1	1 570	100,00 %
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3 941	60,72 %
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorez	754	100,00 %
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1 851	100,00 %
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7 473	100,00 %
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290	0,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4, Boulevard Arago	154	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246, rue du Faubourg Saint Martin	240	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28, rue de la Montagne	354	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31, rue Ballu	180	100,00 %
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9, rue de Sèvres	220	100,00 %
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81, rue de Strasbourg	1 389	100,00 %
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route Départementale 302	6 406	79,52 %
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10, rue du Cerf Berr	1 824	100,00 %
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	Floricity Bâtiment C	2 913	100,00 %
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3, rue Bayard	1 472	59,51 %
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6 631	100,00 %
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4, rue Sadi Carnot	1 481	100,00 %
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5, avenue Carnot	10 266	82,88 %
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63, rue André Sentuc	2 648	53,87 %
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70-80, rue Auguste Perret	6 368	100,00 %
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28, chemin du Petit Bois	3 510	94,59 %
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380, rue Marcelin Berthelot	4 835	100,00 %
05/12/2022	Bureaux	NICE (06200)	455, Promenade des Anglais	4 430	99,07 %
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310, avenue des Platanes	1 938	100,00 %
30/12/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	6, rue Marie Laurencin	4 828	100,00 %
31/01/2023	Bureaux	MERIGNAC (33281)	61, rue Jean Briaud	3 939	53,87 %
07/02/2023	Activités	CORMONTREUIL (51350)	Chemin de Puisieulx	5 463	8,29 %
23/03/2023	Activités	PARIS (75020)	89-91, avenue Pelleport	990	100,00 %
28/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	1300, avenue Albert Einstein	1 502	100,00 %
31/03/2023	Activités	SEYSSINET PARISET (38170)	20, avenue de Grenoble	6 154	100,00 %
31/03/2023	Bureaux	SEYSSINET PARISET (38170)	3, rue Paul Valérien	3 669	100,00 %
31/03/2023	Activités	NOYAREY (38360)	62, rue Louise Drevet	1 534	100,00 %

[19]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	TOF[19]
31/03/2023	Activités	VAULX-MILIEU (38090)	200, rue René Descartes	1 906	100,00 %
31/03/2023	Activités	CAVAILLON (84300)	394, chemin du Puits des Gavottes	4 263	100,00 %
31/03/2023	Bureaux	BRON (69500)	2-4, rue Edison	3 135	100,00 %
31/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	93, 101, 111, place Pierre Duhem	2 073	100,00 %
22/05/2023	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	8, Rue de Lombardie	904	100,00 %
19/06/2023	Commerce	DIJON (21000)	2, rue de l'Hôpital	5 261	91,44 %
13/07/2023	Commerce	CORMEILLES EN PARISIS (95240)	My Valley	4 707	100,00 %
25/07/2023	Activités	ROISSY-EN-FRANCE (95700)	17, avenue de la Demi-Lune	1 500	100,00 %
08/09/2023	Bureaux	LEVALLOIS PERRET (92300)	91-95, rue Carnot	4 774	100,00 %
13/09/2023	Commerce	SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	3, avenue de la Résistance	2 181	100,00 %
02/10/2023	Activités	PUSIGNAN (69330)	637, avenue de Satolas Green	1 536	100,00 %
02/10/2023	Bureaux	REZE (44400)	3, rue Ada Lovelace	402	100,00 %
02/10/2023	Bureaux	LE HAVRE (76600)	79, rue Jules Siegfried	185	100,00 %
21/11/2023	Bureaux	LILLE (59800)	5/7, place de la Gare	1 108	100,00 %
28/03/2024	Commerce	JAUX (60880)	63, rue Des Métiers	2 451	100,00 %
30/04/2024	Bureaux	NANTES (44200)	4, Boulevard Gisèle Halimi	1 967	100,00 %
04/10/2024	Commerce	RENNES (35000)	23-25, rue Du Champ Jacquet	1 349	100,00 %
17/10/2024	Commerce	CHAMPIGNY SUR MARNE (94500)	95, Av. De La République	5 411	100,00 %
22/11/2024	Bureaux	SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350)	180, rue Sadi Carnot	7 731	100,00 %
19/12/2024	Bureaux	NANTES (44000)	18, rue De La Tour D'Auvergne	4 755	100,00 %
20/12/2024	Commerce	QUETIGNY (21800)	2, Bld de l'Europe	408	100,00 %
23/12/2024	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	6, 6Bis rue Victor Schoelcher	3 679	100,00 %
23/12/2024	Commerce	SAINT-HERBLAIN (44800)	6, 6Bis rue Victor Schoelcher	2 484	100,00 %
Immeubles acquis par la SCI NCAP RETAIL SUD détenue à 100 % par la SCPI VENDÔME RÉGIONS :					
31/03/2023	Commerce	CABRIES (13480)	Centre Commercial La Palmeraie	9 762	100,00 %
29/06/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	11 avenue de la Croix Blanche	11 920	100,00 %
10/07/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	11-13 rue des Mares	2 918	100,00 %
Immeubles acquis par la SCI NCOR détenue à 100 % par la SCPI VENDÔME RÉGIONS :					
26/06/2024	Bureaux	LILLE (59800)	32-50, Bld Carnot	12 006	93,89 %
30/09/2024	Bureaux	MARSEILLE (13002)	7 Quai de la Joliette	5 960	100,00 %
09/10/2024	Bureaux	NICE (06000)	22-26 Av. Notre Dame	6 737	79,47 %
20/12/2024	Bureaux	MARSEILLE (13002)	1 Place Jules Guesde	9 368	99,74 %
TOTAL					92,68 %

Situation locative par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)
27/12/2023	Activités	GRANDE-SYNTHE (59760)	Chemin de Serte	5 622
28/03/2024	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4E, rue Du Chêne Germain	8 264

[19]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2024		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus[20]				
Recettes locatives brutes	35,53	76,12 %	41,63	87,97 %
Produits financiers	2,26	4,84 %	2,82	5,95 %
Produits financiers provenant des SCI	8,20	17,58 %	2,59	5,48 %
Produits divers	0,68	1,46 %	0,28	0,60 %
TOTAL REVENUS	46,68	100,00 %	47,32	100,00 %
Charges[20]				
Commission de gestion	-3,41	-7,31 %	4,17	8,81 %
Autres frais de gestion	-0,18	-0,38 %	0,77	1,63 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0 %	0,00 %	0 %	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-2,01	-4,30 %	- 0,81	- 1,71 %
Charges financières	-2,17	-4,64 %	2,12	4,48 %
Sous total charges externes	**-7,76**	**-16,63** %	**6,25**	**13,22 %**
Amortissement net	0,00	0,00 %	0 %	0,00 %
Patrimoine	0,00	0,00 %	0 %	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0 %	0,00 %
Provisions nettes[21]	-0,13	-0,29 %	0 %	0,00 %
Pour travaux	0,18	0,39 %	0,58	1,22 %
Autres	-0,04	-0,08 %	0,25	0,52 %
Sous total charges internes	**0,01**	**0,03** %	**0,83**	**1,75 %**
TOTAL CHARGES	-7,75	-16,60 %	7,08	14,97 %
Résultat brut	38,93€	83,40 %	38,86	82,11 %
Variation report à nouveau	0,61	1,30 %	- 1,38	- 2,92 %
Variation autres réserves (éventuellement)	0 %	0 %	0 %	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,32	82,10 %	40,24	0,85 %
Revenus distribués après prélèvement	0 %	0 %	0 %	0,00 %

[20]Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[21]Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	932 334 263,77 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 92 334 068,50 €
Valeur comptable	840 000 195,27 €
Valeur comptable ramenée à une part	578,52 €

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en euros)
Valeur vénale	980 003 570,35 €
Valeur nette des autres actifs de la société	- 142 679 922,86 €
Valeur de réalisation	837 323 647,49 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	576,68 €

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

(D'après la Nouvelle méthode de présentation de l'ASPIM)	en % de Valeurs	(en Euros)	en % de base
Valeur de réalisation	87,20 %	**837 323 647,49 €**	-
Frais d'acquisition des immeubles en direct	4,32 %	44 017 905,73 €	5,67 %
Frais d'acquisition des immeubles en indirect	1,16 %	11 811 510,00 €	6,10 %
Frais d'acquisition des valeurs Mobilières	0,05 %	504 857,14 €	5,00 %
Frais d'acquisition (due deal technique et frais de montage)	0,21 %	2 115 492,47 €	-
Commission de souscription TTC	12,00 %	122 150 919,93 €	-
TOTAL Frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	17,74 %	**180 600 685,28 €**	-
Valeur de reconstitution	100 %	1 017 924 332,77 €	-
Valeur de reconstitution ramenée à une part	-	701,06 €	-

Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI (en euros)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	43 894 387,96 €	8 180 406,03 €	52 074 793,99 €
Loyers	45 382 715,13 €	8 326 614,05 €	53 709 329,18 €
Autres produits immobiliers	868 907,69 €	616 308,66 €	1 485 216,35 €
Charges non récupérables	- 2 589 299,68 €	- 436 626,64 €	- 3 025 926,32 €
Travaux non récupérables et gros entretien	233 345,01 €	-	233 345,01 €
Impact des douteux	- 1 280,19 €	- 325 890,04 €	- 327 170,23 €
Composants du résultat d'exploitation	- 4 803 406,81 €	931,96 €	- 4 802 474,85 €
Commision de gestion de la SGP	- 4 355 836,30 €	3 215,00 €	- 4 352 621,30 €
Autres charges d'exploitation	- 447 570,51 €	- 2 283,04 €	- 449 853,55 €
Composants du résultat financiers	149 311,07 €	- 524 529,73 €	- 375 326,91 €
Intérêts des emprunts	- 2 739 005,13 €	650 494,51 €	- 3 389 391,39 €
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	2 888 316,20 €	125 856,53 €	3 014 172,73 €
Composant du résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée par le Président de Norma Capital, Monsieur Faiz Hebbadj.

Le RCCI est en charge de :
- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille règlementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :
- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir – malgré les mesures préventives – en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à postériori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 35 bénéficiaires :
- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 269 656,95 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 279 500 euros.



Profil de risque

L'investissement en parts de la SCPI Vendôme Régions est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...) ;
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif ;
- risque lié à la gestion dans la mesure où la sélection d'investissements peut se révéler moins performante.

L'investissement en parts de la SCPI Vendôme Régions est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf membres désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire, parmi les associés, pour une durée de trois ans conformément aux statuts.

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société par la Société de Gestion et émet un avis sur les projets de résolutions soumis aux associés.

Les statuts subordonnent à son avis préalable les opérations ci-après énumérées, étant précisé qu'à l'égard des tiers, la Société ne peut se prévaloir de ces limites et/ou restrictions :

- l'entrée dans le capital de la Société d'une entité relevant de l'ACPR telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;
- les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L. 214-114 C. monét. fin. et s.,
- étant précisé que la décision finale reviendra à la Société de Gestion qui demeure indépendante dans la prise de décision d'investissement.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Rapport du Conseil de Surveillance



04

Rapport du Conseil de Surveillance

« Nous partîmes cinq-cents ; mais par un prompt renfort, nous nous vîmes trois mille en arrivant au port »

Madame, monsieur,
Chers associés de la SCPI Vendôme Régions,

Certes, le « prompt » renfort aura duré 10 ans, mais… avec désormais plus de 22 000 associés, Vendôme Régions bat Corneille. Cette simple donnée suffirait à démontrer, s'il en était besoin, que le choix fait par les souscripteurs de la première heure était le bon. Un choix validé en dépit des turbulences que connaît, ces deux dernières années, le marché des SCPI.

1. Regardons autour de nous

L'augmentation des taux d'intérêt a directement touché les SCPI, en alourdissant leurs coûts de financement et en réduisant la rentabilité des investissements. En conséquence, la collecte nette annuelle a chuté de 60 %, tandis que la capitalisation a reculé de 3,5 %, d'après le rapport de l'ASPIM publié en juillet 2024. Dans le même temps, le marché immobilier a subi des évolutions significatives, notamment un déclin de la demande pour les bureaux traditionnels. Cette tendance a engendré une baisse de la valeur des actifs dans ce segment. Ainsi, certaines SCPI axées sur les bureaux ont continué à observer, en 2024, une diminution du prix des parts et une hausse des demandes de retrait des investisseurs. Certains commentateurs ont pu parler de « massacre ».

Si le taux de distribution moyen des SCPI en 2024 a été de 4,72%, celui de notre SCPI s'est établi à 5,72%. Malgré ces défis, par conséquent, Vendôme Régions a su préserver un rendement attractif, principalement grâce à une gestion rigoureuse de son portefeuille. Par ailleurs, son patrimoine s'est accru de 14 actifs ; le conseil de surveillance estime qu'il s'agit de biens de très bonne qualité et porteurs de revenus stables. Il estime aussi remarquable la diversité géographique et sectorielle de nos 169 actifs qui ne comprennent pas moins de 433 locataires.

Un des points d'attention est le nombre de parts en attente de cession sur le marché. Sur ce sujet, la presse financière et les revues spécialisées dans la gestion de l'épargne n'ont pas manqué de mettre en exergue tout au long de l'année les SCPI dont le marché est quasiment bloqué. Bien entendu, la durée conseillée pour un investissement en parts de SCPI est toujours la même : une dizaine d'année. Il n'en demeure pas moins qu'on puisse être conduit, pour de diverses raisons (à l'occasion de successions, notamment), à céder des parts. En matière de SCPI à capital variable, telle Vendôme Régions, le marché est susceptible de se bloquer du fait de l'affluence de vendeurs qui souhaitent se libérer de milliers de parts. C'est la raison pour laquelle, dans certaines SCPI, le délai pour pouvoir vendre ses parts est désormais de plus d'un an. A ce délai, il faut ajouter, malheureusement pour les souscripteurs, une baisse, quelquefois vertigineuse, de la valeur des parts.

Soyons rassurés : notre SCPI n'est pas du tout dans cette situation, ne serait-ce que du fait du faible poids des institutionnels à son capital. À titre d'exemple, le nombre de parts transférées au cours du 4ème trimestre 2024 était inférieur à 0,50%.

2. L'avis de votre conseil sur notre SCPI

Au-delà de l'obligation légale, on peut s'interroger sur l'exacte utilité d'un rapport de conseil de surveillance à l'assemblée générale des associés d'une SCPI. Si vous êtes porteurs de parts de plusieurs SCPI, sachez que vous pouvez aisément vérifier que, à de très rares exceptions, la rédaction du rapport est déléguée à… la société de gestion elle-même. Est-il utile de préciser que cette situation est susceptible de légitimer des doutes sur la réalité de l'implication des membres du conseil, voire sur la nature de leur indépendance… ?

Bien au contraire, chez Vendôme Régions, depuis l'origine de la SCPI, le rapport du conseil est le fruit d'un véritable travail de collaboration entre tous les membres, chacun apportant sa propre approche, ses propres commentaires, en fonction de ses compétences et de son expérience.

Finalement, nous dirions qu'un (bon) rapport annuel doit permettre non seulement d'éclairer les associés actuels mais encore de permettre aux futurs associés de se faire une idée la plus exacte possible du « produit SCPI » dans lequel ils ont l'intention de placer une partie de leur épargne.



Voici donc les points sur lesquels votre conseil pense utile d'attirer votre attention :

- la valeur de reconstitution est en hausse, ce qui est un aspect particulièrement remarquable dans le contexte baissier que nous venons d'évoquer ;
- le taux de distribution est en légère baisse mais il permet à Vendôme Régions de se maintenir dans la fourchette haute du marché. Le passage de 6,01 % 5,72 % est dû au jeu de dotation du report à nouveau car, pour sa part, le résultat par part est stable à 38,93 € en 2024, à comparer aux 38,86 € de l'année 2023. Notre SCPI ayant 10 ans, plusieurs baux arrivent à échéance, ce qui entraîne des négociations sur le niveau des loyers, souvent assorties des mesures dites « d'accompagnement » -- des franchises de loyer -- quelquefois nécessaires pour conserver nos locataires. Cette pression baissière reste cependant maitrisée grâce au travail des équipes de gestion de Norma Capital. Cette baisse peut également s'expliquer par le choix de différer les investissements afin de saisir les meilleures opportunités de marché et de recourir aux VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) dans une optique de création de valeur.
- le taux d'occupation financier (TOF) enregistre une légère baisse à 92,7 % après une forte chute en 2023 ; rappelons qu'il était encore de 97% en 2022. Son redressement envisagé par la société de gestion (entre 95 % et 96 % à l'horizon 2026) devrait contribuer au rétablissement du rendement de nos parts.
- la stratégie d'investissement a quelque peu évolué au fil du temps, avec le recours aux VEFA notamment, et en intégrant la détention d'actifs importants au travers de sociétés civiles immobilières. Cette stratégie nécessite une certaine vigilance de notre part car elle s'écarte quelque peu des fondamentaux d'origine qui étaient la détention d'actifs en direct basés en régions. Gageons que ces choix se traduisent effectivement par des gains futurs ;
- un patrimoine diversifié d'un point de vue géographique et sur la typologie des immeubles (bureaux, commerces et logistiques), permettant une bonne répartition des risques ;
- un conseil de surveillance vigilant quant à l'effet de levier qui est en constante augmentation depuis 2021 : 7,75% vs 16,50% en 2024.
- une collecte qui est restée dynamique alors que notre SCPI ne possède pas vraiment tous les attributs des SCPI « à la mode ». En effet, les SCPI qui ont performé en 2024 en termes de collecte sont pour la plupart de « jeunes pousses » lancées il y a moins de quatre ans et investissant à l'étranger, à l'image de la « petite-sœur » de Vendôme Régions, la SCPI Ncap Continent. Cela tend à prouver que Vendôme Régions est clairement identifiée parmi les bons élèves de la classe des « vieilles SCPI » ;
- de nombreuses dispositions statutaires particulièrement protectrices des associés -- notamment des particuliers -- qui font de Vendôme Régions une SCPI atypique. Citons au hasard : un seuil de participation maximale de 10 % dans le capital social statutaire ; un droit de communication étendu ; la nécessité d'un agrément de la société de gestion et d'un avis du conseil de surveillance pour l'entrée au capital d'OPCVM et autres entités financières (établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires) ; le recueil d'un avis du conseil de surveillance pour les opérations d'investissements indirects ; le principe de libre communication du Conseil à l'égard des associés ; la désignation du Président de l'assemblée générale par celle-ci ; ...

Enfin, pour ce qui est du changement de nom en NCap Régions, les avis sont mitigés au sein du conseil. Pour certains d'entre nous, notre SCPI est considérée comme « ancienne » ayant fait une collecte importante sur des points hauts du marché immobilier. De ce fait, les futurs épargnants pourraient penser que les immeubles ont été achetés cher. Un nouveau nom, une nouvelle image permettrait de « rajeunir » notre SCPI pour concurrencer les « jeunes pousses » qui annoncent acheter des actifs dans un marché présentant des opportunités. Pour d'autres, le risque n'est-il pas de perturber les anciens associés et les distributeurs historiques ? Nous pouvons espérer que ce ne sera pas le cas et que chacun des 22 000 associés conservera sa confiance à cette belle SCPI : tant que la performance restera forte, les distributeurs historiques seront fidèles à... NCap Régions et de nouveaux réseaux de conseillers en gestion de patrimoine seront probablement plus enclins à s'y intéresser. En conclusion, n'hésitons pas à paraphraser en qualifiant ce changement de nom : « le changement dans la continuité ».

3. Les résolutions à adopter en Assemblée générale ordinaire

Il s'agit pour la plupart de résolutions classiques qui n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part, si ce n'est la traditionnelle résolution relative au budget statutaire alloué au conseil de surveillance *« pour lui permettre de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait »*. Bien que ce budget d'urgence n'ait fort heureusement jamais eu besoin d'être utilisé jusqu'à présent, c'est un élément essentiel pour garantir la capacité d'action du conseil de surveillance afin de pouvoir exercer sa mission de contrôle et de protection des intérêts des associés en toutes circonstances.

Par ailleurs, le conseil de surveillance devant être entièrement renouvelé, nous attirons votre attention sur le fait que tous les membres actuels se représentent à vos suffrages.

4. Les résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire

Outre la modification du nom de la SCPI et ses conséquences en termes de rédaction des statuts sur laquelle nous ne revenons pas (résolutions n°13 à 17), il est demandé aux associés d'approuver la création d'un article concernant la prime d'émission. S'agissant d'une mesure technique destinée à préserver les intérêts des associés en place, nous sommes favorables à son adoption.

Au cours de nos réunions ainsi qu'à l'occasion des nombreux échanges moins formels avec Norma Capital tout au long de l'année, le Conseil de surveillance a examiné attentivement tous les documents qui nous ont été soumis. Aucun autre point particulier n'a été relevé en dehors de ceux déjà mentionnés.

Si vous ne pouvez pas assister en personne à l'Assemblée, vous avez la possibilité de voter par correspondance en suivant les instructions fournies, ou de donner procuration en remplissant le formulaire avec la mention : *« au président du conseil de surveillance ou à toute personne le représentant »*. Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, pour votre participation à la vie sociale de notre SCPI.

Achevé de rédiger et approuvé à l'unanimité à Paris
le 14 mars 2025

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président

Serge Blanc (AAAZ SCI)

aaaz-sci-versailles@laposte.net

Comptes annuels

au 31 décembre 2024



05

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en euros)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	771 775 929,04€	773 219 000,00€	629 811 595,67€	627 959 000,00€
Immobilisations en cours (dont promesses)	2 026 734,73€	3 147 427,50€	34 263 640,70€	34 263 640,70€
Immobilisations locatives	**773 802 663,77€**	**776 366 427,50€**	**664 075 236,37€**	**662 222 640,70€**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	581 400,00€	-	814 745,01€	814 745,01€
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	**581 400,00€**	**-**	**814 745,01€**	**814 745,01€**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**10 000 000,00**	**10 307 619,04**
TOTAL I	773 221 263,77€	776 366 427,50€	663 260 491,36€	661 407 895,69€
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	10 000 000,00€	10 097 142,85€	10 000 000,00€	10 066 666,66€
Immobilisations financières contrôlées	149 113 000,00€	143 194 145,64€	76 983 000,00€	71 699 339,73€
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	159 113 000,00€	153 291 288,49€	86 983 000,00€	81 766 006,39€
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	**-**	**-**	**-**	**-**
Locataires et comptes rattachés	7 712 758,83€	7 712 758,83€	2 211 927,31€	2 211 927,31€
Autres créances	21 188 442,49€	21 188 442,49€	19 162 000,48€	19 162 000,48€
Provisions pour dépréciation des créances	- 371 901,94€	- 371 901,94€	- 370 621,75€	- 370 621,75€
Créances	**28 529 299,38€**	**28 529 299,38€**	**21 003 306,04€**	**21 003 306,04€**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	23 123 779,46€	23 123 779,46€	21 003 306,04€	21 003 306,04€
Valeurs de placement et disponibilités	**23 123 779,46€**	**23 123 779,46€**	**92 257 989,72€**	**92 257 989,72€**
TOTAL III	51 653 078,84€	51 653 078,84€	113 261 295,76€	113 261 295,76€
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières	- 126 160 960,42€	- 126 160 960,42€	- 90 818 960,51	- 90 818 960,51
Dettes d'exploitation	- 17 777 734,05€	- 17 777 734,05€	- 11 244 252,00€	- 11 244 252,00€
Autres débiteurs	-	-	- 187,40€	- 187,40€
Dettes	**- 143 938 694,47€**	**- 143 938 694,47€**	**- 118 877 493,58€**	**- 118 877 493,58€**
TOTAL IV	- 143 938 694,47€	- 143 938 694,47€	- 118 877 493,58€	- 118 877 493,58€
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 48 452,87€	- 48 452,87€	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	- 48 852,87€	- 48 852,87€	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**840 000 195,27€**	**-**	**744 627 293,54€**	**-**
Valeur estimée du patrimoine	**-**	**837 323 647,49€**	**-**	**737 557 704,26€**

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	4e acompte 2023	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2024	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital								
Capital souscrit	645 040 000,00€	-	-	100 857 500,00 €	-	-	- 19 905 500,00€	725 992 000,00€
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	208 052 552,94€	-	-	34 685 510,00€	-	-	- 4 100 522,00€	238 637 540,94€
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 122 274 291,27€	-	-	- 19 028 538,51€	-	-	-	- 14 1302 829,78€
Écarts d'évaluation								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	154 980,00€	- 154 980,00	-	-	-	-		0,00
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à Nouveau	631 291,28€	-	- 578 076,72€	-	-	-	-	53 214,56€
Résultat de l'exercice							-	-
Résultat de l'exercice 2023	39 020 872,77€	-	- 39 020 872,77€	-	-	-	-	-
Acomptes sur résultat de l'exercice 2023	- 25 998 112,18€	- 13 600 837,31€	39 598 949,49€	-	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	- 33 100 258,81€	-	-	- 33 100 258,81€
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-	-	-	-	-	49 720 528,36€
TOTAL GÉNÉRAL	744 627 293,54€	- 13 755 817,31€	-	116 514 471,49€	- 33 100 258,81€	-	- 24 006 022,00€	840 000 195,27€

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	**115 413 738,50€**	**98 600 518,88€**	**84 194 013,57€**	**24 911 232,25€**	**19 131 000,00€**
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-	-
• Privilèges de prêteur de denier	113 803 738,50€	96 990 518,88€	82 584 013,57€	23 301 232,25€	17 521 000,00€
• Hypothèques	1 610 000,00€	1 610 000,00€	1 610 000,00€	1 610 000,00€	1 610 000,00€
Emprunts à taux variable	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
• Privilèges de prêteur de denier	-	-	-	-	-
• Hypothèques	-	-	-	-	-
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-	-	-	-	-
Engagements donnés (achats)	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Offres signées	-	-	-	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-	-	-	-
Garanties locatives	-	-	-	-	-
Engagements reçus (ventes)	**-**	**-**	**-**	**-**	**223 854,86€**
Offres signées	-	-	-	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-	-	-	-
Garanties locatives	-	-	-	-	223 854,86€
Garanties données	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Garanties reçues	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Aval, cautions	**-**	**-**	**-**	**-**	**365 892,00€**

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :

Bien garanti	Montant de la garantie	Type de garantie
POITIERS	990 000,00	Privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers
ORLEANS	1 610 000,00	Hypothèque
COLMAR / LE CREUSOT	1 499 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LAMBERSART	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PESSAC	1 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers
BLAGNAC	5 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES / CHASSENEUIL	4 532 000,00	Privilège de prêteur de deniers
VILLEURBANNE	3 500 000,00	Hypothèque
RONCQ	2 080 000,00	Privilège de prêteur de deniers
MASSY	2 220 000,00	Privilège de prêteur de deniers
RUEIL MALMAISON / COULOMMIERS	4 808 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST PRIEST ZAY	3 360 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LYON DOCKS	3 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PORTEFEUIL ESSENTIEL	4 700 000,00	Hypothèque
DARDILLY	4 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST GENEVIEVE DES BOIS	2 370 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LILLE BAYARD	1 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
REICHSTETT	2 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
TOULOUSE PSA / AUCAMVILLE	10 440 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
MASSY YELLOW	10 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
CRETEIL	11 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LEVALLOIS	10 000 000,00	Hypothèque, cession dailly des loyers
CESSON SEVIGNE	6 300 000,00	Hypothèque, cession dailly des loyers et des primes d'assurances
EMPRUNT ST ANDRE LEZ LILLE	7 700 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT ST ANDRE LEZ LILLE	3 800 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT WALLIS ET FUTUNA	6 604 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT WALLIS ET FUTUNA	3 400 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
Bien garanti NCOR	**Montant de la garantie**	**Type de garantie**
EMPRUNT LILLE CARNOT	12 580 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT MARSEILLE CASTEL	16 000 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT NICE NOTRE DAME	7 000 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
EMPRUNT ADRIANA MARSEILLE	14 000 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers

Engagements donnés
Néant.

Engagements reçus
Néant.

Avals, cautions
Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	82 454 466,95€	77 184 965,09€	43 853 637,22€
Loyers	45 382 715,13€	40 368 399,68€	24 866 212,65€
Charges facturées	12 257 008,25€	9 799 308,50€	6 091 181,15€
Produits des participations contrôlées	10 480 236,14€	3 108 333,33€	435 007,60€
Produits annexes	868 907,69€	373 038,10€	-
Reprises de provisions	-	-	-
Transferts de charges immobilières	13 465 599,74€	23 535 885,48€	12 461 235,82€
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	- 14 614 243,11€	- 10 531 680,94€	- 6 531 916,83€
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 14 350 518,20€	- 9 586 083,09€	- 6 118 362,89€
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 326 189,65€	- 90 374,75€	- 391 268,44€
Dotations aux provisions pour gros entretiens	233 345,01€	- 562 120,01€	77 675,00€
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	- 169 600,08€	- 132 517,52	70 030,45
Dépréciation des créances douteuses	- 1 280,19€	- 160 585,57	- 169 990,95
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**67 840 223,84€**	**66 653 284,15€**	**37 321 720,39€**
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	5 562 938,77€	6 924 189,07€	28 847 138,97€
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	5 562 938,77€	6 924 189,07€	28 520 971,34€
Autres produits d'exploitation		-	326 167,63€
II - CHARGES D'EXPLOITATION	- 23 831 945,32€	- 35 360 321,18€	- 43 998 813,59€
Commissions de gestion	- 17 821 436,04€	- 27 580 677,04€	- 31 000 097,78€
Charges d'exploitation de la société	- 5 825 731,29€	- 7 689 459,00€	- 12 988 599,96€
Diverses charges d'exploitation	- 184 777,99€	- 90 185,14€	- 10 115,85€
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**- 18 269 006,55€**	**- 28 436 132,11€**	**- 15 151 674,62€**
I - PRODUITS FINANCIERS	2 888 316,20€	2 859 314,35€	24 394,95€
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 276 385,25€	2 138 934,46€	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-	-
Autres produits	1 611 930,95€	720 379,89€	24 394,95€
II - CHARGES FINANCIÈRES	- 2 739 005,13€	- 2 055 593,62€	- 965 831,16€
Charges d'intérêts des emprunts	- 2 739 005,13€	- 2 055 593,62€	- 965 831,16€
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Résultat financier C = (I-II)	**149 311,07€**	**803 720,73€**	**- 941 436,21€**
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-**	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**49 720 528,36€**	**39 020 872,77€**	**21 228 609,56€**

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 DU Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Cushman & Wakefield ou d'une valeur ajusté par la société de gestion basée sur la valeur déterminée par un autre expert RICS.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024, y compris les participations contrôlées

	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-
Bureaux	525 236 168,70 €	533 715 347,50 €	204 810,47
Activités	131 237 615,45 €	128 276 080,00 €	123 500,53
Commerce	303 857 224,89 €	305 965 000,00 €	123 057,25
TOTAL GÉNÉRAL	960 331 009,00 €	967 956 427,50 €	451 368,25

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	Valeur totale des immeubles acquis en 2015-2016 15 744 989 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2015-2016 18 200 000 €
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814		
29/01/2016				1 430		
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959		
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427		
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802		
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455		
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15		
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89		
21/09/2016	Bureaux	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bld de la République	788		
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Edith Piaf	1 289		
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 20 044 008 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 21 200 000 €
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707		
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	533,57		
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888		
07/07/2017	Bureaux	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791		
12/09/2017	Activités	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123		
07/11/2017	Bureaux	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	356,8		
28/11/2017	Bureaux	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 402,8		
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790		
27/12/2017	Commerce	CRÊCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024

27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200		
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48		
28/12/2017	Commerce	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46		
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 8 844 923 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 9 500 000 €
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523		
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662		
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5		
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8		
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587		
15/03/2019	Bureaux	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 72 047 637 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 77 504 000 €
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694		
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21		
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604		
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8		
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1er	832		
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2		
27/09/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06		
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718		
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292		
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535		
04/11/2019	Bureaux	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886		
28/11/2019	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418,27		
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233		
31/12/2019	Activités	LE MANS (72000)	23-25, boulevard Pierre Lefaucheux	17 525,31		
13/01/2020	Commerce	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 50 142 081 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 52 730 000 €
14/01/2020	Commerce	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64		
31/01/2020	Bureaux	CHASSENEUIL-DU-POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698		
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28		
18/02/2020	Bureaux	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776		
27/02/2020	Bureaux	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 026,74		
19/05/2020	Bureaux	SAINT-LEU (97424)	29, rue du Pressoir	1 020,14		
09/07/2020	Activités	POITIERS (86000)	8, Place de Dion Bouton	3 283		
01/09/2020	Bureaux	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339		
23/09/2020	Activités	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162		
10/11/2020	Commerce	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635		
10/11/2020	Bureaux	LESQUIN (59810)	23, rue Paul Dubrule	316		
04/12/2020	Commerce	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764		
04/12/2020	Bureaux	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842		
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472		
12/12/2020	Activités	SAINT-HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530		
11/01/2021	Activités	JOUÉ-LÈS-TOURS (37300)	5, rue de la Liodière	3 201		
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	105, avenue Jean Mermoz	4 523		
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642		
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899		
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667		
07/04/2021	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
18/05/2021	Bureaux	VILLEURBANNE (69100)	67-69, avenue Galline	2 063	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 135 268 243 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 138 350 000 €
28/06/2021	Commerce	RONCQ (59223)	317, rue Henri Barbusse	3 342		
30/06/2021	Commerce	IVRY-SUR-SEINE (94200)	32, rue Marat	933		
07/07/2021	Bureaux	NANTES (44000)	27, square La Pérouse	346		
30/07/2021	Bureaux	MASSY (91300)	1, rue Galvani	1 841		
08/09/2021	Bureaux	CHAMPS-SUR-MARNE (77420)	8, rue Albert Einstein	1 634		
15/09/2021	Activités	LE MANS (72000)	21-23, bd Pierre Lefaucheux	11 141		
16/09/2021	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	97, allée Alexandre Borodine	1 033		
30/09/2021	Bureaux	BAILLY- ROMAIN-VILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800		
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	43, rue Michel Ange	4 038		
25/11/2021	Bureaux	RENNES (35000)	20, avenue Henri Freville	253		
29/11/2021	Commerce	TOULOUSE (31000)	2, avenue d'Atlanta	5 065		
30/11/2021	Activités	MARSEILLE 16 (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850		
01/12/2021	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquère	5 200		
13/12/2021	Commerce	COURBEVOIE (92400)	100, rue de Colombes	889		
13/12/2021	Commerce	COULOMMIERS (77120)	15, cours Gambetta	2 017		
13/12/2021	Commerce	RUEIL-MALMAISON (92500)	14, rue Jacques Daguerre	1 498		
13/12/2021	Commerce	SENLIS (60300)	4, rue Odent	2 170		
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	124-130, boulevard Diderot	1 308		
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	11, rue de Wattignies	309		
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185		
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452		
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105		
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	Avenue des Peupliers	4 138	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 235 439 882 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 223 895 000 €
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1 122		
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2 595		
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1 310		
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1 425		
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1 696		
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4 713		
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3 941		
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorey	754		
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1 851		
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7 473		
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290		
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4 Boulevard Arago	154		
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246 rue du Faubourg Saint Martin	240		
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28 rue de la Montagne Ste Geneviève	354		
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31 rue Ballu	180		
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9 rue de Sèvres	220		
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81 rue de Strasbourg	1 389		
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route départementale 302	6 406		
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10 rue du Cerf Berr	1 824		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	5 Rue Jacqueline Auriol	2 913		
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3 rue Bayard	1 470		
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6 631		
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4 rue Sadi Carnot	1 481		
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5 avenue Carnot	10 266		
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63 rue André Sentuc	2 648		
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70 à 80 rue Auguste Perret	6 368		
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28 chemin du Petit Bois	3 510		
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380 rue Marcelin Berthelot	4 835		
05/12/2022	Bureaux	NICE (6200)	455 Promenade des Anglais	4 227		
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310 avenue des Platanes	1 913		
31/01/2023	Bureaux	MERIGNAC (33281)	61 rue Jean Briaud	3 954	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 147 021 166 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 143 375 000 €
23/03/2023	Activités	PARIS (75020)	89-91 avenue Pelleport	990		
28/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	1300 avenue Albert Einstein	1 502		
31/03/2023	Activités	SEYSSINET PARISET (38170)	20 avenue de Grenoble	6 154		
31/03/2023	Bureaux	SEYSSINET PARISET (38170)	3 rue Paul Valérien Perrin	3 669		
31/03/2023	Activités	NOYAREY (38360)	Lieu-dit Pra Paris	1 534		
31/03/2023	Activités	VAULX-MILIEU (38090)	200 rue René Descartes	1 906		
31/03/2023	Activités	CAVAILLON (84300)	394 chemin du Puits des Gavottes	4 263		
31/03/2023	Bureaux	BRON (69500)	2-4 rue Edison	3 135		
31/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	93 place Pierre Duhem	2 073		
28/04/2023	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132 avenue Viviani	3 738		
22/05/2023	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	8 Rue de Lombardie	904		
19/06/2023	Commerce	DIJON (21000)	2 rue de l'Hôpital	5 261		
13/07/2023	Commerce	CORMEILLES EN PARISIS (95240)	ZAC des Bois Rochefort	4 707		
25/07/2023	Activités	ROISSY-EN-FRANCE (95700)	17 avenue de la Demi-Lune	1 500		
17/11/2021	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4 rue du Chêne Germain	6 106		
08/09/2023	Bureaux	LEVALLOIS PERRET (92300)	91-95 rue Carnot	4 774		
13/09/2023	Commerce	SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	3 avenue de la Résistance	2 181		
02/10/2023	Activités	PUSIGNAN (69330)	637 avenue de Satolas Green	1 536		
02/10/2023	Bureaux	REZE (44400)	3 rue Ada Lovelace	402		
02/10/2023	Bureaux	LE HAVRE (76600)	79 rue Jules Siegfried	185		
27/10/2023	Bureaux	LIMONEST (69760)	150 allée des Noisetiers	4 036		
21/11/2023	Bureaux	LILLE (59800)	5/7 place de la Gare	1 108		
28/03/2024	Commerce	JAUX (60880)	63 rue des Métiers	2 451	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 87 223 000 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2024 88 465 000 €
30/04/2024	Bureaux	NANTES (44200)	4 boulevard Gisèle Halimi	1 967		
04/10/2024	Commerce	RENNES (35000)	23-25 rue du Champ Jacquet	1 349		
17/10/2024	Commerce	CHAMPIGNY SUR MARNE (94500)	95 avenue de la République	5 411		
22/11/2024	Bureaux	ST ANDRE LEZ LILLE (59350)	180 rue Sadi Carnot	7 731		
19/12/2024	Bureaux	NANTES (44000)	18 rue de la Tour d'Auvergne	4 755		
20/12/2024	Commerce	QUETIGNY (21800)	2 boulevard de l'Europe	408		
23/12/2024	Bureaux	ST HERBLAIN (44800)	6 bis rue Victor Schoelcher	3 679		
23/12/2024	Commerce	ST HERBLAIN (44800)	6 bis rue Victor Schoelcher	2 484		
Immeubles acquis par la SCI NCAP RETAIL SUD détenue à 100% par la SCPI VENDOME REGIONS :						
31/03/2023	Commerce	CABRIES (13480)	Centre Commercial La Palmeraie	9 762	Valeur totale des immeubles acquis : 70 650 000 €	Valeur totale des immeubles acquis : 71 540 000 €
29/06/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE DES-BOIS (91700)	11 avenue de la Croix Blanche	11 920		
10/07/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE DES-BOIS (91700)	11-13 rue des Mares	2 918		

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
Immeubles acquis par la SCI NCOR détenue à 100% par la SCPI VENDOME REGIONS :						
26/06/2024	Bureaux	LILLE (59800)	32-50 boulevard Carnot et rue	12 006	Valeur totale des immeubles acquis : 115 900 000 €	Valeur totale des immeubles acquis : 120 050 000 €
30/09/2024	Bureaux	MARSEILLE (13002)	7 Quai de la Joliette	5 960		
09/10/2024	Bureaux	NICE (06000)	22-26 avenue Notre Dame	6 737		
20/12/2024	Bureaux	MARSEILLE (13002)	1 place Jules Guesde	9 368		
TOTAL					958 325 929,04€	964 809 000,00€

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2024

VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Total VEFA
27/10/2023	Activités	GRAND-SYNTHE (59760)	Chemin de Serte	5 622	Valeur totale des VEFA 2 005 080 €	Valeur totale des VEFA 3 147 428 €
27/10/2023	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4 rue du Chêne Germain	8 264		

Placements immobiliers de la SCPI (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives[1]	629 811 595,67€	141 964 333,37€	-	771 775 929,04€
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions[2]	-	-	-	-
Immobilisations en cours	34 044 510,78€	- 32 017 776,05€	-	2 026 734,73€
Indemnités d'immobilisation	219 129,92€	- 219 129,92€		-
TOTAL GÉNÉRAL	664 075 236,37€	109 727 427,40€	-	773 802 663,77€

[1]Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

[2]Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Placements et détentions mobilières de la SCPI (en euros)

Au 31 décembre 2024, la SCPI détenait (en valeur comptables) :
- Dans la SCI NCAP RETAIL SUD, créée en 2023, détenue à 100 % par la SCPI : 76 983 000,00 €
- Dans la SCI NCAP Office Regions créé en 2024, détenus à 100% par la SCPI pour 72 130 000,00€
- Participation minoritaire dans l'OPCI SOREF, gérée par SOFIDY : 10 000 000,00€ depuis 2021

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2024	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur N+1	611 745,00€	-	- 254 745,00€	357 000,00€
Dépenses prévisionnelles sur N+2	82 400,00€	-	- 37 600,00€	44 800,00€
Dépenses prévisionnelles sur N+3	40 200,00€	135 000,00€	-	175 200,00€
Dépenses prévisionnelles sur N+4	80 400,00€	-	- 76 000,00€	4 400,00€
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	814 745,00€	135 000,00€	- 368 345,00€	581 400,00€

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	5 856 476,28€	1 732 923,22€	1 319 163,14€
Créances douteuses	1 856 282,55€	473 670,04€	352 906,14€
TOTAL GÉNÉRAL	7 712 758,83€	2 211 219,00€	1 672 069,28€

- Comptabilisation des loyers : les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Risque locatif / créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Évolution des dépréciations	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	370 621,75€	1 280,19€	-	371 901,94€
TOTAL GÉNÉRAL	370 621,75€	1 280,19€	-	371 901,94€

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	-	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 357 305,56€	2 214 608,33€	-
États et autres collectivités	4 892 421,82€	8 544 411,26€	13 355 481,11€
Syndics	9 279 532,79€	6 915 309,30€	4 512 917,03€
Autres débiteurs	1 659 182,32€	1 798 795,34€	9 158 807,80€
TOTAL GÉNÉRAL	21 188 442,49€	19 473 124,23€	27 027 205,94€

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

La totalité des disponibilités de la SCPI sont libres sur les comptes courant dans les livres de banques francaise de premiers rangs.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	115 409 738,50€	98 600 518,88€	84 194 013,57€
Intérêts courus non échus	391 665,02€	243 503,84€	242 182,98€
Concours bancaires courants	-	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	10 359 665,90€	8 789 031,46€	6 382 763,96€
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	126 160 960,42€	107 633 054,18€	90 818 960,51€

Détail des emprunts	Type d'emprunt	Taux	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2023	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2024	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2025	-	4 532 000,00 €	-	4 532 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2026	140 000,00 €	10 450 000,00 €	-	10 590 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2027	76 000,00 €	41 307 000,00 €	-	41 383 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2028	-	10 000 000,00 €	-	10 000 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2029	-	8 060 000,00 €	-	8 060 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2030	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2031	-	17 640 000,00 €	-	17 640 000,00 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2023	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2024	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2026	35 000,00 €	3 342 500,00 €	-	3 377 500,00 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2030	772 761,50 €	3 500 872,54 €	1 253 604,46 €	5 527 238,50 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2031	-	14 304 000,00 €		14 304 000,00 €
TOTAL GÉNÉRAL[22]				1 023 761,50 €	113 136 372,54 €	1 253 604,46 €	115 413 738,50 €

[22]Le taux d'endettement maximum est fixé à 30 % dans les statuts.

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	2 488 323,95€	855 267,64€	1 156 122,80€
Fournisseurs et comptes rattachés	13 141 100,15€	9 674 307,00€	8 737 468,77€
États et autres collectivités	1 736 657,23€	864 471,44€	118 650,30€
Autres créditeurs	411 652,72€	161 329,67€	59 981,99€
TOTAL GÉNÉRAL	17 777 734,05€	11 555 375,75€	10 072 223,86€

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Charges constatées d'avance	-	-	-
Produits constatés d'avance	48 452,87€	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	48 452,87€	-	-

Capitaux propres

En date du 19/06/2024, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2023 s'élevant à 39 652 164.05 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 39 020 872.77 euros ;
- Report à Nouveau : 53 214.56 euros.

Les principaux éléments constitutifs des capitaux propres sont présentés dans le tableau de variation des capitaux propres.

Résultat

Le résultat immobilier est composé principalement des loyers facturés aux locataires. La variation à la hausse s'explique par l'augmentation du nombre de locataires.

Le résultat d'exploitation est composé principalement des frais d'acquisition ainsi que des honoraires de gestion des quittancements versés à la Société de Gestion. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation.

Le résultat financier est composé des charges d'intérêts liés aux emprunts de la Société ainsi que des produits d'intérêts reçus sur les comptes des notaires lors des acquisitions. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunt.

Le résultat exceptionnel est nul.

Les principaux éléments constitutifs du résultat sont présentés dans le compte de résultat.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2024 :

- commission de gestion : 4 355 836,30€ ;
- commission de souscription : 13 465 599,74€.

Rapports du Commissaire aux Comptes



06

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale
SCPI VENDOME REGIONS
18-20 18 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI VENDOME REGIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimation comptable

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection

d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 4 avril 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée
SCPI VENDOME REGIONS
18-20 18 PL DE LA MADELEINE
75108 PARIS 8

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 16 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

Partie concernée :
Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

Nature et Objet :
Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :
Conformément à l'assemblée générale du 2 juin 2021 ayant approuvé les termes et conditions tarifaires qui lui ont été présentés, la Société de Gestion perçoit les commissions suivantes :

> Commission de souscription
La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société et fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 13 465 599,74€ HT.

> Commission de gestion
La Société de Gestion perçoit une commission de gestion versée par la Société et fixée à 10 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur). Cette commission est prélevée par la Société de Gestion au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 4 355 836,30€ HT.

> Commission d'arbitrage des actifs immobiliers
La Société de Gestion perçoit une commission d'arbitrage des actifs immobiliers égale à :
- 2% du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 000 000,00 €,
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 000 000,00 €.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage des actifs immobiliers n'a été enregistrée.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 4 avril 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Ordre du jour et projet de résolutions



07

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024 ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
6. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions règlementées ;
8. Nomination des membres du conseil des surveillance ;
9. Fixation des jetons de présence du Conseil de Surveillance ;
10. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
11. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
12. Points et questions diverses.
13. Pouvoirs en vue des formalité légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

13. Modification de la dénomination sociale ;
14. Modification de l'article 3 des statuts ;
15. Modification de l'article 7 des statuts ;
16. Modification de l'article 16.3 des statuts.
17. Modification de l'article 21.10.3 des statuts ;
18. Points et questions diverses.
19. Pouvoirs en vue des formalité légales.



Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 49 720 528.36 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2024

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2024 s'élevant à 725 992 000 euros.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 49 720 528.36 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 53 214.56 euros, formant un bénéfice distribuable de 49 773 742.92 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 49 773 742.92euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 48 946 358.92 euros
  Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 48 946 358.92 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 827 384 euros

Sixième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeuble.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les

parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Septième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, rappelle que l'article 17.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 9 membres, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours renouvelables, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 9 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC (Président du Conseil de surveillance) ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN (Vice-Président du Conseil de surveillance) ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David DIANO ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE.
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault Vanhoutte.

L'Assemblée Générale, décide de nommer ou renouveler, les 9 personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge Blanc ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David Diano ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard Werle ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri Tiessen ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric Plauche-Gillon ;
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault Vanhoutte ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul Nguyen ;
- Monsieur Jacques de Juvigny ;
- Monsieur Jean-Yves Pare.

Nouveaux candidats :

- Monsieur Bruno Bitton ;
- Monsieur Denis Bouteille ;
- Monsieur Pierre Cherriere ;
- Monsieur Christian Desmarest ;
- Monsieur Renaud Gabaude ;
- Monsieur Julien Hamy ;
- La société MOUSTICOT, représentée par Monsieur Michael Jules ;
- La société SAS ROCHALL SKIPAILH, représentée par Monsieur Nicolas Le Roho ;
- La société SCI PICAMALOU, représentée par Monsieur Philippe Castagnet ;
- La société SCI SOPARAI, représentée par Monsieur Dominique Chupin ;
- La société SCI YLAZ, représentée par Monsieur Jacques Danilo ;
- La société YD Property, représentée par Monsieur Yves Dessort.

Ces 9 candidats sont élus pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2027.

Les neuf candidats ayant réunis le plus de voix des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance sont :

- À nommer au cours de l'assemblée générale.

Neuvième résolution

Fixation des jetons de présence.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide conformément à l'article 17-2 des statuts, de fixer à 12 000 €, le montant global annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en fonction de leur présence aux réunions.

Dixième résolution

Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à un maximum de 1% du montant des revenus locatifs de la SCPI, le budget annuel alloué au Conseil de Surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant alloué au titre de l'exercice 2024 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.

L'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions d'expert externe en évaluation, la société Cushman & Wakefield Valuation France, société anonyme au capital de de 160 000 €, dont le siège social est situé Tour Opus 12/ 77 esplanade du Général de Gaulle à Puteaux La défense (92300) immatriculée sous le numéro 332 11 574 RCS Nanterre, pour une durée de 5 ans, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Douzième résolution

Points et questions diverses

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants : À definir au cours de l'assemblée générale.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatorzième résolution

Modification de la dénomination sociale

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la dénomination sociale de la Société pour la dénomination suivante : « NCap Régions ».

Quinzième résolution

Modification de l'article 3 des statuts de la Société

L'Assemblée décide de modifier l'article 3 comme suit :
« Article 3 - Dénomination
La société a pour dénomination : « NCap Régions ».

Seizième résolution

Modification de l'article 7 des statuts de la Société

L'Assemblée décide de modifier l'article 7 comme suit :
« Article 7 – Capital social
7-6) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir : - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ; - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ; - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information ».

Dix-septième résolution

Modification de l'article 16.3 des statuts

Conformément à la quatorzième résolution prise lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 juin 2024 (visant la modification de l'article 16-2 des statuts), et dans un souci de cohérence des statuts, la Société de Gestion informe les membres du Conseil de la nécessité de supprimer la phrase suivante : « Cette convention est valable pour la durée du mandat d'un an de la société de gestion, et devra être renégociée en cas de renouvellement dudit mandat. »

L'article est modifié comme suit : « 16-3) Les pouvoirs, attributions et modalités de la rémunération de la société de gestion sont ceux qui lui sont conférés par la Loi et par la décision de l'A.G.O. qui la nomme ou qui renouvelle son mandat. Ils sont, hormis ceux qui lui sont attribués de droit par la Loi, modifiables par décision de l'A.G.O., laquelle pourra être convoquée, pour un tel objet, par le Conseil de Surveillance. Le renouvellement du mandat de la société de gestion n'emporte pas nécessairement la reconduction de ses pouvoirs et attributions et des modalités de sa rémunération.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-106 C. monét. fin. et 422-198 Règl. gén. AMF, les conventions passées entre la Société et sa société de gestion, ou tout associé de cette dernière, sont soumises à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur le rapport du Conseil de Surveillance qui donnera son avis sur l'ensemble des conventions et sur les rapports des Commissaires aux comptes. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Particulièrement, le taux, l'assiette et tous les autres éléments, avec leurs conditions précises, de la rémunération de la société de gestion, sont arrêtés par une convention particulière passée entre la société de gestion et la SCPI, convention dont le projet sera remis au Conseil de Surveillance et qui sera soumise à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.»

Dix-huitième résolution

Modification de l'article 21.10.3 des statuts

Après recommandation des commissaires aux comptes, l'Assemblée Générale décide de la suppression de l'alinéa 4 de l'article 21.10.3 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la règlementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : « Conformément à l'article L.214-109 C. monét. fin., à la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens de la Société, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La société de gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par décret.

Dix-neuvième résolution

Points et questions diverses

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants : À definir au cours de l'assemblée générale.

Vingtième résolution

Pouvoirs en vue des formalité légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI Vendôme Regions

Identifiant d'entité juridique : 811 849 231

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

La SCPI Vendôme Régions s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

  Au titre du label ISR, la SCPI Vendôme Régions publient les 4 indicateurs obligatoires suivants :
  - La performance énergétique réelle (kWhEF/m^2) : 87 kWhEF/m^2
  - La performance carbone des actifs (kgCO_2/m^2) : 6 kgCO_2/m^2
  - Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 83% en valeur vénale
  - Part des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 100 %

- **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

  Année 2023 :
  - La performance énergétique réelle (kWhEF/m^2) : 92 kWhEF/m^2
  - La performance carbone des actifs (kgCO_2/m^2) : 7 kgCO_2/m^2
  - Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 86% en valeur vénale
  - Part des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 92 %

Année 2022 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m²) : 85 kWhEF/m²
- La performance carbone des actifs ($kgCO_2/m^2$) : 6 $kgCO_2/m^2$
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 85% en valeur vénale[23]
- Part des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 100 %

Il est à noter que la taille du patrimoine a évolué de façon significative avec 14 nouveaux actifs hors VEFA sur la SCPI en 2024.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? ***N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.***

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? ***N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.***

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au

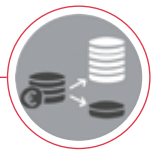
Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives identifiées sont les suivantes :
- Empreinte carbone - en tonnes d'équivalents CO2 par millions d'euros investis[24] : 2,33
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles – % valeur vénale : 1,23%

Deux actifs hébergent respectivement des activités de vente de carburant et de transport de matières dangereuses.
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique – % valeur vénale : 92,06%

Votre SCPI est inscrite dans une démarche « best in progress » avec une stratégie d'amélioration énergétique du parc existant, ainsi les actifs sont en majorité moins performants que les dernière réglementations thermiques (RE 2020 ou RT 2012 -10%).
- Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale : 0,00%

Aucun investissement n'est concerné.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Tertiaire	100 %	France

[23] Calcul réalisé sur les actifs 2022 hors cessions faites depuis le 1er janvier 2023.
[24] Calcul réalisé sur la collecte des émissions GES liées à l'énergie réelle consommée sur le patrimoine en gestion.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

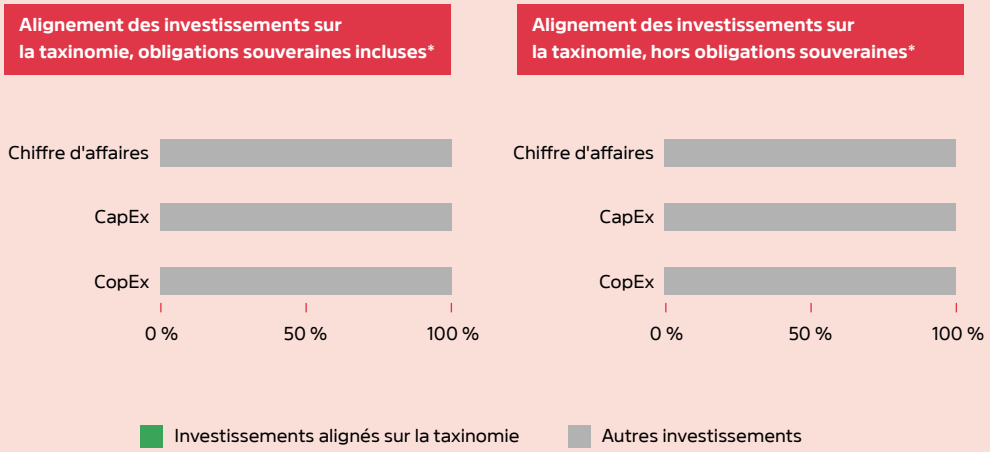
Immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

  Néant

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

  Néant.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Néant.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.
Les investissements de la SCPI répondent à la Charte d'investissement ISR, disponible sur le site internet de Norma Capital.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR Immobilier pour la SCPI ayant fait l'objet de l'audit de renouvellement en 2024 par l'AFNOR.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

  Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

vendôme régions

SCPI 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 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

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

18-20 place de la Madeleine - 75 008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • www.normacapital.fr • vendome.regions@normacapital.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.