



Stratégie d'investissement de la SCPI Vendôme région

Vendôme région est une SCPI de rendement lancée en 2015 par la société de gestion de portefeuille **Norma Capital**. Il s'agit d'une SCPI diversifiée affichant un taux de distribution annuel supérieur à 6% pour l'année 2019. En ce qui concerne la capitalisation de cette SCPI, elle a dépassé les 136 millions d'euros, et elle a collecté près de 82 millions d'euros auprès de 2 613 associés au cours de l'année 2019. En 2019, la SCPI Vendôme région a distribué un dividende en hausse de 39,48 euros par part, correspondant à un TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) de 6,10 %. Plus concrètement, celui-ci est passé de 6,03 % à 6,10 % en l'espace d'une année. Pour ce qui est du TOF (taux d'occupation financier) de cette SCPI, il s'établit à 98 % (contre 96 % en 2018) pour 107 locataires.

Stratégie et objectif de la SCPI Vendôme région

L'objectif de la SCPI Vendôme région a toujours été de diversifier son patrimoine en investissant dans des immeubles de bureaux ainsi que d'autres types de biens immobiliers professionnels. Afin de l'atteindre, son gestionnaire **d'actifs, Norma Capital, a** mis en œuvre une stratégie immobilière basée sur la diversification géographique et sectorielle de son parc immobilier.

La SCPI Vendôme région ambitionne d'accéder à d'autres marchés immobiliers professionnels en France, raison pour laquelle elle investit une partie de ses capitaux dans d'autres types d'actifs immobiliers. Il s'agit plus précisément des locaux d'activités et des immeubles commerciaux implantés dans des villes régionales et en Ile-de-France.

Bien évidemment, la majeure partie du patrimoine de la SCPI Vendôme région se compose d'immeubles de bureaux. Les actifs capables de dégager des revenus locatifs immédiats sont privilégiés par cette SCPI diversifiée. Mais son gestionnaire procède également à la vérification de leur potentiel d'optimisation au moment de l'acquisition de nouveaux biens immobiliers professionnels.

Grâce à sa stratégie d'arbitrage, la SCPI Vendôme région a pu distribuer un dividende supérieur à 38 euros par part depuis l'année 2016. Il a d'ailleurs progressé à 39,48 euros par part en 2019. À titre de rappel, le TDVM de cette SCPI a chuté à 5,96 % en 2017 avant de remonter à 6,03 % en 2018, puis à 6,10 % en 2019.

La gestion de la SCPI Vendôme région

Vendôme région est l'une des SCPI de rendement gérées par Norma Capital. Il s'agit d'une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) en juin **2016**. **Norma Capital a** d'ailleurs déjà obtenu son agrément AIFM le 23 janvier 2018. Son équipe est constituée de professionnels de la gestion d'actifs immobiliers, et elle gère plus de 4 milliards d'euros d'actifs, répartis entre 25 OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

Il convient de rappeler que la société de gestion de portefeuille Glad Patrimoine a été rachetée par une équipe de chez Vendôme Capital Partners (VCP). Cette opération a permis de donner naissance **à Norma Capital en** 2017. Les encours globaux (des fonds non cotés en bourse notamment) gérés par ce groupe représentent environ 550 millions d'euros de capitalisation. Il est à noter **que Norma Capital** compte 7 collaborateurs. Le groupe porte le numéro d'agrément AMF N° GP 16000017.

Plus d'info sur la SCPI

Comment souscrire aux parts de la SCPI Vendôme région ?

Il est tout à fait envisageable de souscrire aux parts de la SCPI Vendôme région en cash (ou au comptant). En optant pour ce mode d'investissement, les revenus perçus seront nets de charges et de frais de gestion. Le prix acquéreur est actuellement fixé à 655 euros. Mais il s'élève à 3 200 euros pour toute nouvelle souscription de parts.

L'achat de parts de SCPI au comptant est réservé aux épargnants disposant de liquidités plus ou moins importantes. Fort heureusement, le recours à un crédit immobilier est envisageable pour acquérir des parts de la SCPI Vendôme région. Mais il y a quelques conditions à remplir pour bénéficier de l'effet de levier fiscal du crédit (amortissable ou in fine).

La SCPI Vendôme région est en outre disponible en démembrement de propriété. Investir en SCPI en nue-propriété permet d'optimiser la fiscalité de son placement sur le long terme. L'usufruit des parts, quant à lui, s'adresse particulièrement aux contribuables peu taxés en France. Il faut retenir que les parts démembrées de SCPI sont imposables à l'IFI.

Malheureusement, la SCPI Vendôme région n'est pas éligible à la souscription via un contrat d'assurance-vie. Il faudra donc choisir entre l'acquisition en cash, l'achat à crédit ou le démembrement temporaire pour souscrire aux parts de cette SCPI. Les frais de gestion s'élèvent actuellement à 12 %.