

# QUAND LA TRANSPARENCE EST SYNONYME DE RÉSILIENCE

## Le retour aux fondamentaux de l'immobilier

**Le contexte macro-économique a fondamentalement changé.** Pendant plus de 10 ans, la baisse des taux ininterrompue a facilité l'endettement et la hausse des prix. La brutale remontée de l'inflation qui s'est enclenchée en 2022 est devenue le principal combat des banques centrales ; elles ont remonté leurs taux en conséquence, et ce de façon tout aussi brutale.

Nombre d'acteurs de l'immobilier, souvent adeptes de l'effet de levier, sont impactés de plein fouet par ce renchérissement du coût de la dette. La construction de certaines SCPI, privilégiant une approche financière au détriment de l'immobilier, est aujourd'hui mise à mal par cette nouvelle configuration de marché. Dans un contexte de taux bas, certains acteurs regardaient, par ailleurs, moins à la dépense et à l'attractivité des actifs. La crise naissante remet en question le prix de certains biens immobiliers jusqu'alors favorisés par un coût de la dette très faible.

Le marché de l'investissement est de fait moins dynamique, la raréfaction des acteurs est directement liée à la raréfaction de la dette. La demande en berne des porteurs de parts est couplée à une demande accrue des retraits avec au premier rang les investisseurs institutionnels en arbitrage. La diminution de la collecte de certaines SCPI et le manque de liquidité des parts sont aujourd'hui le lot de plusieurs acteurs du marché.

Véritable gabegie, **le laxisme des années passées conduit aujourd'hui à une situation critique pour certains acteurs et une opportunité pour nous.**

Plusieurs sociétés de gestion se retrouvent avec un portefeuille très concentré, affichant une surpondération d'actifs de bureaux de grande taille, notamment en région parisienne. Directement impactés par le retournement de ce marché et concernés par la baisse des valeurs, ces actifs présentent cet inconvénient supplémentaire majeur d'être particulièrement illiquides. Le marché accuse une rareté des transactions pour des actifs supérieurs à 50 millions d'euros. A contrario, le besoin en immobilier de la part des entreprises, et plus spécifiquement des PME, est toujours présent. En dépit de « l'office bashing », le besoin de bureaux de qualité existe, notamment en région. Il est crucial d'avoir une approche quasi chirurgicale de chaque marché. Ce n'est pas tant la classe d'actifs qui doit être remise en cause mais les motivations de leur acquisition.

## Norma Capital tire son épingle du jeu

**La gestion saine de ses SCPI\*** permet à Norma Capital d'être bien positionnée pour acquérir des biens immobiliers sans recours à la dette avec un **pouvoir de négociation renforcé** dans un contexte assaini d'une concurrence moins intense.

---

## *Tout contexte de crise est source d'opportunités pour celui qui peut les saisir*

La situation de crise actuelle milite pour **le retour aux fondamentaux de l'immobilier** : localisation, valeur locative, valeur métrique. Il est important de retrouver ce qui est l'essence même de la gestion immobilière, loin de tout artifice financier auquel ont eu trop souvent recours certains acteurs de la profession. L'appréciation financière des investissements a trop longtemps occulté la valorisation réelle des actifs immobiliers et, par là même, galvaudé toute une industrie.

Cette situation permettra également d'assainir le marché et de favoriser les acteurs dont le patrimoine est le plus robuste. Norma Capital en fait partie et les informations communiquées ci-après en toute transparence sur chacun de ses produits en sont la démonstration.

### **La nécessité d'une diversification à bon escient**

La stratégie menée par Norma Capital démontre aujourd'hui toute sa pertinence. Norma Capital a toujours placé **l'immobilier au cœur de sa gestion**. Chaque actif est sélectionné avec soin et reflète les convictions profondes de Norma Capital.

Ce sont près de 40 à 50 immeubles acquis par Norma Capital chaque année\*\*. Son patrimoine, très diversifié, et sa répartition typologique répondent à une **réelle volonté stratégique**. Le capital investi dans chaque actif est également bien réparti. Grâce à la diversification de ses actifs, tant en termes géographiques que typologiques, et à une exposition nulle ou très limitée à la dette, **Norma Capital maintient le prix de souscription de l'ensemble de ses SCPI**. Au contraire, Norma Capital constate une valorisation toujours positive de la valeur de reconstitution par rapport au prix de souscription au 30 juin 2023.

Profondément ancrée dans une approche de long terme, l'offre thématique et diversifiée de Norma Capital se veut l'écho de la transformation sociétale qui est en cours. Norma Capital inscrit la relation avec ses clients dans la durée, en adéquation avec la nature même de la classe d'actifs qu'est l'immobilier, et dans la recherche d'équilibre d'une durabilité environnementale, économique et sociale.

## *Investissez dans l'immobilier en régions françaises*

Avec 146 immeubles au 30/06/2023\*\*, Vendôme Régions dispose d'une diversification très importante. Elle offre l'une des meilleures granularités du marché des SCPI avec un montant moyen autour de 5 millions d'euros par actif. Les bureaux représentent 46% de l'exposition, le commerce 35% et enfin 19% pour les locaux d'activité et de stockage. Avec 95% d'actifs inférieurs à 20 millions d'euros et une répartition sur l'ensemble du territoire français, son exposition est faible sur les volumes et secteurs géographiques les plus concernés par une crise de valeur.

Sa dynamique de collecte maîtrisée en 2022 permet à Vendôme Régions une gestion prudente de ses investissements dans un souci de préservation de la qualité des actifs.

Vendôme Régions poursuit sa stratégie de diversification en ciblant l'acquisition d'actifs résilients et en saisissant les opportunités de prix attractifs.

### *L'essentiel*

Au 30 juin 2023



Nombre d'immeubles  
**146**



Capitalisation  
**762,8M€**



Distribution T2 2023  
**9,12€ /part**

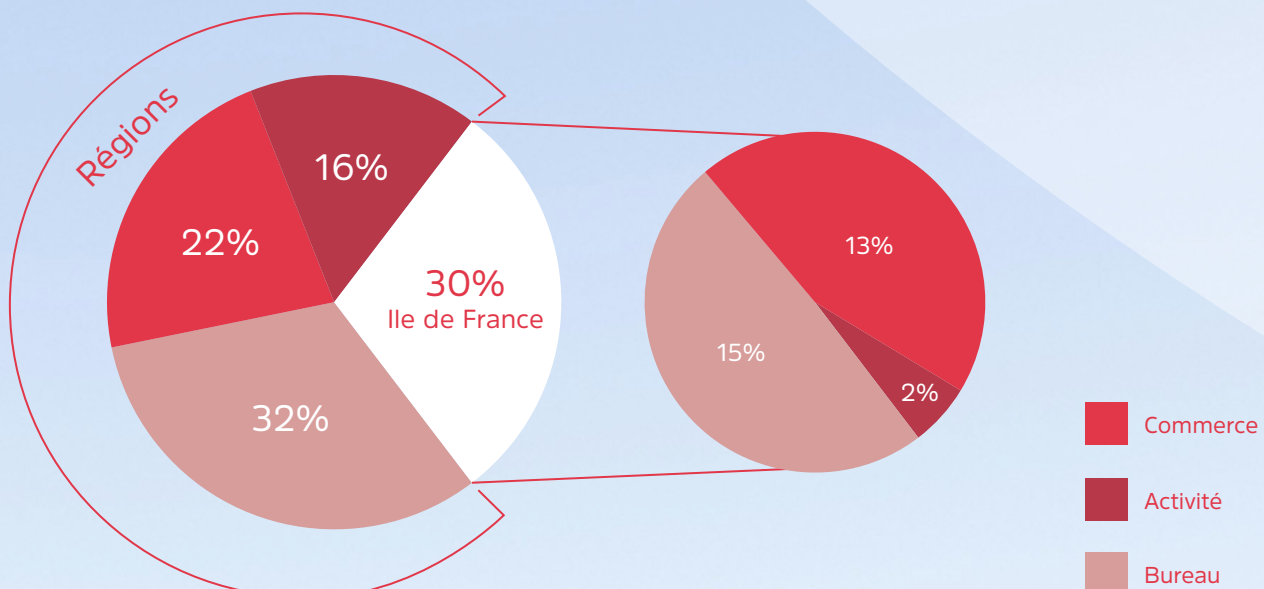


Prix de la part  
**670€**

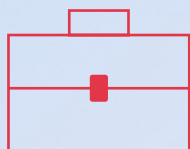


Valeur de reconstitution  
**694,24€**

### *Répartition Géographique et Typologique du patrimoine*



## Moyenne des principales caractéristiques par typologie (hors les 5 actifs ci-dessous)



BUREAUX / 57 ACTIFS	COMMERCES / 57 ACTIFS	ACTIVITÉS / 27 ACTIFS	GLOBAL / 141 ACTIFS
Prix moyen : 4,8 M€	Prix moyen : 3,3 M€	Prix moyen : 4,6 M€	Prix moyen : 4,2 M€
M <sup>2</sup> moyen : 2 090 m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> moyen : 1 381 m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> moyen : 4 394 m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> moyen : 2 244 m <sup>2</sup>
Prix/ M <sup>2</sup> moyen : 2 296€	Prix/ M <sup>2</sup> moyen : 2 384€	Prix/ M <sup>2</sup> moyen : 1 054€	Prix/ M <sup>2</sup> moyen : 1 856€
Rendement moyen à l'acquisition : 6,84%	Rendement moyen à l'acquisition : 6,73%	Rendement moyen à l'acquisition : 6,71%	Rendement moyen à l'acquisition : 6,76%

## Transparence sur notre patrimoine

### Les 5 actifs les plus volumineux du patrimoine



MASSY

Bureaux

35,3 M€

10 266 m<sup>2</sup>

6,85% taux AEM

LE PLUS

Localisation prime proche de la Gare TGV



CRETEIL

Bureaux

28 M€

6 368 m<sup>2</sup>

5,62% taux AEM

LE PLUS

8,6 ans de WALB\* pour un locataire de premier rang



SAINT-GENEVIEVE-DES-BOIS

Commerces

32,7 M€

13 800 m<sup>2</sup>

5,72% taux AEM

LE PLUS

Commerce prime dans l'une des plus grande zone commerciale de France



LEVALLOIS PERRET

Bureaux

31,8 M€

4 844 m<sup>2</sup>

6,89% taux AEM

LE PLUS

4,8 ans de WALB\* Valeur métrique faible



TOULOUSE

Commerces

19 M€

7 473 m<sup>2</sup>

5,45% taux AEM

LE PLUS

7,5 ans de WALB\* Actif neuf

\* Durée moyenne fermes des baux commerciaux

## *Développez l'immobilier de santé et d'éducation*

Fair Invest réalise principalement ses investissements dans les domaines de la santé et de l'éducation et intègre la prise en compte de l'aspect social comme un axe fort de sa stratégie. La SCPI n'a pas recours à l'endettement dans ses investissements et de fait ne s'expose pas au risque de financement.

L'immobilier de santé s'avère particulièrement résilient dans un contexte macroéconomique qui favorise les actifs acycliques et défensifs. Ils ne connaissent pas de perturbation de valorisation et constituent un axe fort de développement sur le long terme.

Parfaite illustration de la stratégie de diversification de Norma Capital, Fair Invest poursuivra au second semestre sa politique d'acquisition. Fair Invest devrait connaître une croissance de son exposition à la santé et aux locaux destinés à l'éducation. De nombreux projets sont d'ores et déjà identifiés, notamment en Espagne\*\*.

### *L'essentiel*

Au 30 juin 2023



Nombre d'immeubles  
**31**



Capitalisation  
**75,6M€**



Distribution T2 2023  
**2,20€/ part**



Prix de la part  
**202€**



Valeur de reconstitution  
**209,64€**



Global	
Prix moyen :	1,6 M€
M <sup>2</sup> moyen :	551 m <sup>2</sup>
Prix/ M <sup>2</sup> moyen :	2 880€
Rendement moyen à l'acquisition :	6,30%

## Investissez dans l'immobilier sur le continent européen

Dernière-née de la gamme Norma Capital en janvier 2023, NCap Continent a un objectif d'investissement diversifié en immobilier de bureaux, locaux d'activités et de commerces sur le continent européen. Elle cible des endroits clés pour profiter des opportunités clairement identifiées sur cette zone géographique :

- le Royaume-Uni fort de nombreuses initiatives ESG,
- l'Allemagne pour son industrie mondialement reconnue,
- l'Espagne avec son économie diversifiée et son réseau d'infrastructures développé et
- la Pologne qui détient le taux de chômage le plus faible de l'UE

Le deuxième trimestre 2023 marque l'acquisition de deux locaux en Espagne\*\*, l'un étant utilisé pour des activités et l'autre pour des bureaux dans la droite lignée de la stratégie de diversification de Norma Capital.

### L'essentiel

Au 30 septembre 2023



Nombre d'immeubles  
**3**



Capitalisation  
**26,3 M€**



1er dividende 2023  
**0,95€ / part\*\*\***



Prix de la part  
**210€**



#### Coslada-Madrid

Prix d'acquisition :	3,6 M€
Taux d'acquisition :	6%
Surface :	2 700 m <sup>2</sup>
Locataire :	Volta Trucks

\*Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

\*\*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

\*\*\* Dans le cadre de ses fonctions de société de gestion participant à la constitution et au lancement de la SCPI NCap Continent, Norma Capital a pris en charge tous les frais et coût administratifs de la SCPI entre sa date de constitution et l'obtention du visa de commercialisation, soit un montant d'annulation de charges de 66 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et une réduction de frais de 4 348,58 euros sur l'exercice 2023.

Information commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'informations et n'ont aucun caractère contractuel.