

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Toute l'équipe de Norma Capital vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2022 : santé, sérénité et réussite dans tous vos futurs projets ! L'année 2021 fut riche et dense en acquisitions, collecte et résultats pour votre SCPI, dans un contexte de crise sanitaire toujours présente. Ce bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre vous dresse également un premier bilan de l'année en parallèle de la situation pour le trimestre.

Ce trimestre fut d'abord synonyme d'ISR (Investissement Socialement Responsable) pour votre SCPI, concrétisation de ses engagements dans des actions liées aux thématiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance). En novembre 2021, votre SCPI a en effet obtenu le label ISR Immobilier. Pour répondre aux défis de demain, et notamment ceux liés à l'environnement, votre SCPI s'est dans ce cadre fixée comme objectifs de réduire les consommations d'énergie et d'eau de ses immeubles, par le biais de l'amélioration des bâtiments, ainsi que de la sensibilisation des locataires aux écogestes. Votre SCPI prend ainsi en compte les enjeux liés aux changements climatiques, et intègre des critères ESG dans la gestion de ses actifs.

Votre SCPI continue par ailleurs sa croissance de manière performante, en accueillant plus de 1000 associés sur le trimestre, soit une collecte globale trimestrielle de 45,7 M€ et un total de près de 145 M€ sur l'ensemble de l'année 2021. En termes de performances, votre SCPI offre un taux de distribution de 5,91%, soit un dividende annuel global de 38,69 €/part en pleine jouissance sur le trimestre.

Ce dernier trimestre de l'année fut notamment un trimestre record en termes d'acquisitions avec 15 nouveaux actifs qui viennent compléter le patrimoine immobilier diversifié de votre SCPI, représentant au total 34230 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et locaux d'activités, situés dans les grandes régions de France, et un coinvestissement de 10 M€ sur les commerces situés à Paris et Bordeaux/Bègles. Un local à Saint-Herblain a été cédé à utilisateur ce trimestre.

Votre SCPI Vendôme Régions dresse donc un bilan positif de l'année 2021 que vous pourrez retrouver prochainement plus en détail dans le prochain rapport annuel de votre SCPI. Pour 2022, l'objectif est de poursuivre la croissance de votre SCPI en termes de collecte, d'investissements et de stratégie ISR, afin de continuer à vous offrir une épargne locale et diversifiée.

Bonne lecture,



## L'essentiel



Taux de distribution 2021<sup>1</sup>  
**5,91 %<sup>2</sup>**



TRI<sup>3</sup> 5 ans (2016 - 2021)  
**5,46 %**



Prix de la part<sup>4</sup>  
**655 €**



Capitalisation  
**350 M€**



Dividende T4 2021  
**9,79 €**  
 versé le 21/01/2022



Nombre d'associés  
**7 649**

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

<sup>3</sup>TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

<sup>4</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

**Date de création :** 22 mai 2015.

**N° Visa AMF :** 18-04.

**Date de délivrance :** 29 mars 2018.

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.

**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.

**Capital maximum statutaire :** 500 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Vendôme Régions**

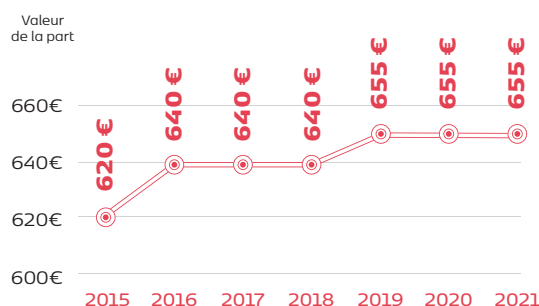
**vendome.regions@normacapital.fr**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

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

## Évolution de la valeur de part

En 7 ans, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 5,65%.



# État du patrimoine



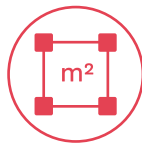
96

immeubles (dont VEFA signées)



213

locataires



195 644 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



97 %  
TOF<sup>5</sup>



98 %  
TOP<sup>5</sup>



## Activités locatives du trimestre



3

nouveaux baux



452 m<sup>2</sup>

surfaces louées

135 m<sup>2</sup> de bureaux à Orléans  
225 m<sup>2</sup> de bureaux à Saint-Herblain  
92 m<sup>2</sup> de commerces à Lyon

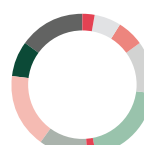
4 221 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires.

## Répartition sectorielle<sup>6</sup>



Bureaux : 53 %  
Commerces : 31 %  
Activités : 16 %

## Répartition géographique<sup>6</sup>



Bretagne 3 %  
Centre-Val de Loire Bourgogne - Franche-Comté 6 %  
Grand Est 6 %  
Hauts-de-France 12 %  
Île-de-France 20 %  
La Réunion 2 %  
Nouvelle-Aquitaine 11 %  
Occitanie 17 %  
PACA - Auvergne-Rhône-Alpes 8 %  
Pays de la Loire 15 %

## Acquisitions du trimestre



| VILLE (CP)                                | TYPLOGIE | DATE       | PRIX D'ACQUISITION AEM <sup>7</sup> | SURFACE (M <sup>2</sup> )                         | LOCATAIRE               |
|---|----------|------------|-------------------------------------|---|-------------------------|
| <b>ACQUISITIONS</b>                       |          |            |                                     |   |                         |
| Sainte Marie, La Réunion (974)            |          | 10/11/2021 | 15 450 000 €                        | 4 038   | Divers (5)              |
| Cesson-Sévigné (35) - VEFA                |          | 17/11/2021 | 17 350 000 €                        | 6 530   | Garantie locative       |
| Rennes (35)                               |          | 25/11/2021 | 681 200 €                           | 253   | Maaf                    |
| Toulouse (31)                             |          | 29/11/2021 | 9 188 000 €                         | 5 065   | Divers (13)             |
| Marseille (13)                            |          | 30/11/2021 | 2 641 000 €                         | 2 850   | Etiq Etal               |
| Courbevoie (92)                           |          | 13/12/2021 | 2 714 000 €                         | 889   | Franprix, appartement   |
| Coulommiers (77)                          |          | 13/12/2021 | 1 715 800 €                         | 2 017   | Crédit Mutuel, Franprix |
| Rueil Malmaison (92)                      |          | 13/12/2021 | 4 859 800 €                         | 1 498   | Franprix, divers (2)    |
| Senlis (60)                               |          | 13/12/2021 | 3 819 500 €                         | 2 170   | Franprix                |
| Paris 12 (75)                             |          | 15/12/2021 | 4 474 500 €                         | 1 308   | Speedy                  |
| Paris 12 (75)                             |          | 15/12/2021 | 2 598 000 €                         | 309   | La Poste                |
| Paris 5 (75)                              |          | 15/12/2021 | 1 292 500 €                         | 185   | Locaposte               |
| Chambray-lès-Tours (37)                   |          | 16/12/2021 | 3 456 500 €                         | 4 452   | Danone                  |
| Fleury-Mérogis (91)                       |          | 17/12/2021 | 3 558 000 €                         | 1 105   | Frans Bonhomme          |
| Reichstett (67) - VEFA                    |          | 29/12/2021 | 5 555 675 €                         | 2 129   | Delta Service Location  |
| <b>COINVESTISSEMENTS</b>                  |          |            |                                     |   |                         |
| Paris Masséna (75) / Bordeaux Bègles (33) |          | 14/12/2021 | 10 000 000 €                        | à hauteur de 10,80 % du capital de l'OPPCI SOREF1 | Divers                  |
| <b>PROMESSES</b>                          |          |            |                                     |   |                         |
| Saint-Priest (69)                         |          | 10/12/2021 | 1 400 000 €                         | 538   | Laboratoire             |
| Limonest (69) - VEFA                      |          | 21/12/2021 | 12 000 000 €                        | 4 049   | Garantie locative       |
| Saint-Priest (69)                         |          | 23/12/2021 | 6 700 000 €                         | 2 399   | Bureau d'études         |
| <b>CESSIONS</b>                           |          |            |                                     |   |                         |
| Saint-Herblain (44)                       |          | 19/11/2021 | 1 255 467 €                         | 565   | Local vacant            |

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>5</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

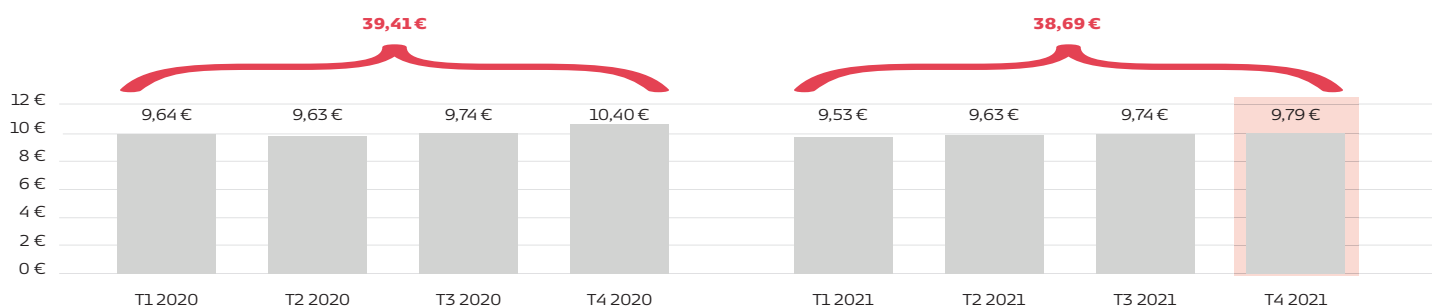
<sup>6</sup>TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>7</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>8</sup>AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

## Performances du trimestre

### Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>8</sup>



### Évolution du capital

|  | Au 31/03/2021    | Au 30/06/2021    | Au 30/09/2021    | Au 31/12/2021    |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital nominal  | 180 828 671,97 € | 210 478 642,88 € | 234 784 022,67 € | 266 542 578,35 € |
| Nombre de parts  | 363 234 parts    | 420 957 parts    | 469 568 parts    | 535 790 parts    |
| Nombre d'associés  | 4 855 associés   | 5 743 associés   | 6 569 associés   | 7 649 associés   |
| Total des capitaux souscrits sur la période                          | 23 557 075,00 €  | 37 808 565,00 €  | 31 840 205,00 €  | 41 603 635,00 €  |
| Capitalisation (en prix de souscription)                             | 237 918 270,00 € | 275 726 835,00 € | 307 567 040,00 € | 349 170 675,00 € |
| Souscriptions augmentant le capital                                  | 36 544 parts     | 57 965 parts     | 48 953 parts     | 67 405 parts     |
| Souscriptions compensant des retraits                                | 0 part           | 0 part           | 0 part           | 0 part           |
| Parts en attente de retrait  | 0 part           | 0 part           | 0 part           | 0 part           |
| Cessions / Transferts  | 579 parts        | 242 parts        | 342 parts        | 3 888 parts      |
| Ratio de dettes et autres engagements (effet de levier) <sup>9</sup> | 8,92 %           | 10,78 %          | 11,34 %          | 10,91 %          |

### Évolution annuelle du Taux de distribution<sup>1</sup>



### Valeurs de référence

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Prix de souscription</b>  | <b>655,00 €</b> |
| Valeur nominale  | 500,00 €        |
| Prime d'émission (TTC)   | 155,00 €        |
| Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement | 78,60 €         |
| Valeur de réalisation (par part) <sup>10</sup> au 31/12/2021   | 601,95 €        |
| Valeur de reconstitution (par part) <sup>11</sup> au 31/12/2021  | 711,15 €        |
| Valeur de retrait (par part) <sup>12</sup> au 31/12/2021   | 589,50 €        |
| Valeur IFI   | 526,90 €        |



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>13</sup>

## Vie sociale

La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 24 mars 2022. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Informations Finance Responsable

En novembre 2021, votre SCPI Vendôme Régions a obtenu le label ISR Immobilier, délivré par l'AFNOR, avec pour objectifs de réduire les consommations de fluides de ses immeubles et d'intégrer les critères ESG dans la gestion de ses actifs. Vous pouvez retrouver sur notre site internet tous les documents relatifs à la stratégie ISR de votre SCPI.

<sup>8</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>9</sup>Le ratio des dettes et autres engagements (effet de levier) prend en compte les dettes auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

Le numérateur est composé de l'actif brut ajouté des VEFA restantes à décaisser et le dénominateur est composé des VEFA restantes à décaisser et des dettes auprès des établissements de crédit.

<sup>10</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>11</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>12</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>13</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. - À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 155 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 78,60 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 70,74 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 7,86 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.



Société de Gestion de Portefeuille

105, boulevard Haussmann - 75008 Paris • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77  
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016  
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 - Modalités de sortie ».



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

**Siège social**

105, boulevard Haussmann 75008 Paris.

RCS de Paris n°811 849 231.

Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

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

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27