



4ème trimestre 2023

N°35

# Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024



En ce début d'année, nous sommes heureux de vous faire part du bulletin d'information du 4ème trimestre. Celui-ci nous permet de faire le bilan de l'année 2023 et de vous dresser le panorama de la situation de votre investissement.

En premier lieu, prenons un moment pour examiner la situation du marché durant l'année 2023.

L'année écoulée a été marquée par des turbulences significatives. En effet, 2023 a été caractérisée par une lutte contre l'inflation, se manifestant par une hausse sans précédent des taux financiers. Cette augmentation soudaine et abrupte des taux a entraîné une réévaluation des valorisations des actifs immobiliers.

En d'autres termes, les biens dont les rendements étaient faibles, boostés par des taux bas, se sont retrouvés avec une prime de risque faible voire inexistante. Ainsi, c'est un véritable test de robustesse des fonds immobiliers qui vient d'être vécu. Cette année a permis de mettre en lumière les fonds dont la résilience était plus importante que celle d'autres.

Pour recentrer notre perspective sur le présent, nous constatons que la maîtrise de l'inflation commence à produire des effets, laissant entrevoir une stabilisation, voire une baisse des coûts financiers au cours de l'année 2024. Pour autant, nous ne pensons pas que la valeur des immeubles va connaître une phase de hausse, elle pourrait au contraire se stabiliser ou baisser selon les types d'usages. L'année 2024 s'annonce très prometteuse pour les fonds immobiliers, qui auront l'opportunité de continuer leur dynamique d'investissement afin d'offrir des rendements durables aux investisseurs. L'année 2025 devrait quant à elle annoncer un retour à la croissance des valeurs, alors avançons en 2024 pour bénéficier du moment de marché.

Quid pour Vendôme Régions ?

• En matière d'investissements, Vendôme Régions a poursuivi une année de diversification ayant pour effet de faire chuter la représentation des bureaux dans le parc immobilier. En effet, nous avons cherché à acquérir des actifs immobiliers présentant une certaine sécurité de valeur, c'est la raison pour laquelle nous avons procédé à l'achat de plusieurs ensembles immobiliers commerciaux. Nous avons acquis notamment des ensembles de commerces dits 'retail parks' dans les meilleures zones de France. En fin d'année, nous conservons une poche d'investissement importante, de l'ordre de 60M€ afin de saisir de nouvelles opportunités de marché favorisées par la faible concurrence à l'achat. Nous pensons notamment acquérir à nouveau des ensembles de bureaux qui présentent des fondamentaux de localisation de premier ordre. Notre conviction est que nous observerons prochainement une amélioration des taux d'occupation des bureaux, ce qui permettra aux meilleurs

emplacements de connaître un cycle de valeur positif.

• La valeur de reconstitution a baissé en un an passant de 709€ en 2022 à 685€ en 2023. Cette baisse s'élève à 3,5% environ. Cependant, cette baisse, qui se justifie totalement du fait du contexte, reste minimisée par plusieurs effets :

1. La stratégie de votre investissement : acheter des actifs diversifiés par leur taille et leur typologie, à des prix raisonnables.

2. La gestion de votre gérant : Conserver une marge entre valeur de souscription et valeur de reconstitution. Notre objectif de gérant c'est avant toute chose de préserver la valorisation de votre épargne et ainsi de poursuivre une politique prudente d'alignement des valeurs de souscription par rapports aux valeurs de reconstitution.

Pour mémoire, la valeur de souscription de Vendôme Régions s'établit à 670€ cela permet après les expertises de 2023 de conserver +2,4% de marge.

Lors des différentes perturbations observées sur le marché en 2023, nous avons toujours souhaité garder une relation de proximité avec nos associés. Cette confiance portée par notre effort de transparence s'est traduite par la poursuite de notre collecte de capitaux en 2023 avec 5045 nouveaux associés et près de 220 M€ de nouvelles souscriptions.

Pour résumer, l'année 2023 a permis à votre épargne de poursuivre une diversification sécurisante, ce qui se traduit par la robustesse de ses valeurs, mais aussi de connaître une hausse de son taux de distribution qui s'élève en 2023 à 6.01%.\* Pour illustrer la performance de votre épargne, pour les premiers associés de Vendôme Régions qui ont souscrits jusqu'en 2016, ce taux de distribution revient à 6.50% sur leur valeur d'achat.

Ces informations permettent de confirmer la bonne santé de votre investissement et présagent d'une capacité à poursuivre la qualité de ce dernier par l'apport des actuels et nouveaux associés qui partagent vos convictions et investissent dans Vendôme Régions.

Enfin, en ce qui concerne les perspectives pour 2024, nous assurerons une gestion toujours plus active et préservons la capacité de votre SCPI à pérenniser les ingrédients de son succès.

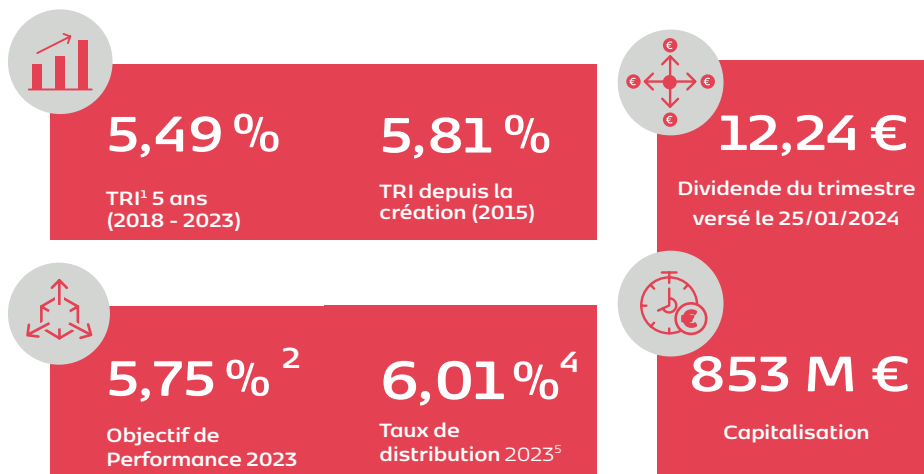
Bonne lecture



\*Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## L'essentiel



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

**Date de création :** 22 mai 2015.

**N° Visa AMF :** 18-04.

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

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

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

**Capital maximum statutaire :** 1 300 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**

**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Vendôme Régions**

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



**8 %\***

Performance globale 2022



**670 €<sup>6</sup>**

Prix de la part<sup>5</sup>



**1,29 M**

Nombre de parts



**18 864**

Nombre d'associés

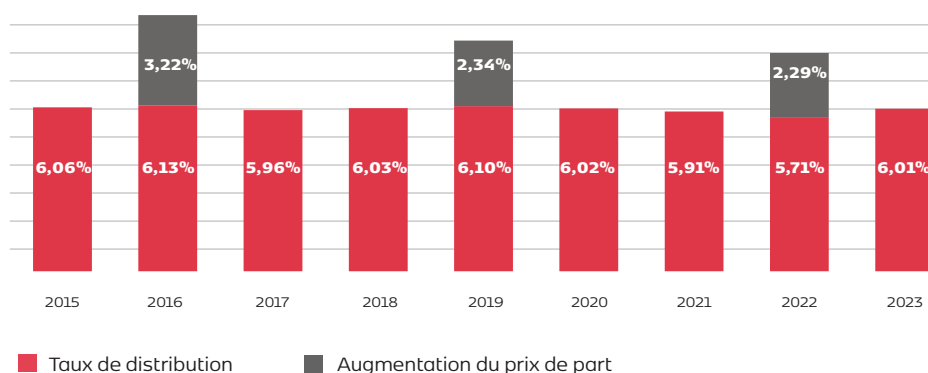


**40/100**

Note ESG 2022<sup>7</sup>

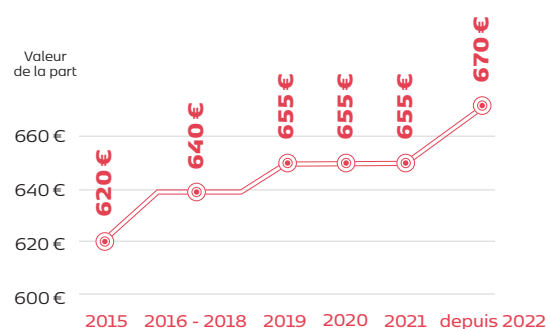
\*Taux de distribution 5,71 %  
Revalorisation 2,29 %

## Zoom sur la performance



## Evolution de la valeur de part

Depuis sa création, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06 %.



<sup>1</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>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>5</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>6</sup>À compter du 2 mai 2022. <sup>7</sup>Note globale 2022 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

# État du patrimoine



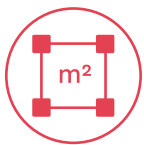
155

immeubles (dont VEFA signés)



377

locataires\*



378 718 m<sup>2</sup>

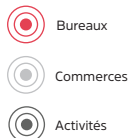
surface totale du patrimoine



93 %

TOF<sup>8</sup>

\*Locataires: nombre de baux en cours



## Activités locatives\* du trimestre



7

nouveaux baux



10 462m<sup>2</sup>

Garantie locative & négociations avancées



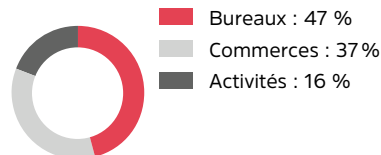
4 045 m<sup>2</sup>

surfaces louées

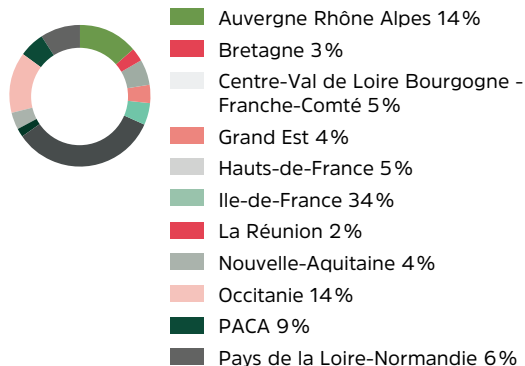
33956 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires.

\*Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent

## Répartition sectorielle<sup>9</sup>



## Répartition géographique<sup>9</sup>



## Acquisitions du trimestre



**Pusignan (69)**  
Date d'acquisition : **02/10/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **3 M€**  
Surface : **1 535m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Société de logistique**  
Note ESG à l'acquisition : **20/100**



**Rezé (44)**  
Date d'acquisition : **02/10/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **1,1 M€**  
Surface : **402m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Société de logistique**  
Note ESG à l'acquisition : **23/100**



**Le Havre (76)**  
Date d'acquisition : **02/10/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **0,3 M€**  
Surface : **185m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Société de logistique**  
Note ESG à l'acquisition : **26/100**



**Grande-Synthe (59)** \*VEFA  
Date d'acquisition : **27/10/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **9,1M€**  
Surface : **5 622m<sup>2</sup>**  
Locataire : **en commercialisation**  
Note ESG à l'acquisition : **16/100**



**Lille (59)**  
Date d'acquisition : **21/11/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **4,9 M€**  
Surface : **1 108m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Divers (3)**  
Note ESG à l'acquisition : **21/100**

## Livraison



**Limonest (69)**  
Date d'acquisition : **20/11/2023**  
Prix de livraison : **12,1 M€**  
Surface : **4 036m<sup>2</sup>**  
Locataire : **EDF**  
Note ESG à l'acquisition : **22/100**

## Cession

**Jarny (54)**  
Date de cession : **30/11/2023**  
Prix de vente net vendeur : **0,14 M€**  
Surface : **380 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Vacant**

## Zoom sur l'actif emblématique 2023



**Sainte-Genneviève-des-Bois (91)**  
Date d'acquisition : **29/06/2023**  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : **32,4 M€**  
Surface : **11 623 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Boulangier, Fnac, Zodio**  
Note ESG à l'acquisition : **22/100**

L'actif est situé dans la ZAC de la Croix Blanche, l'une des zones les plus importantes et dynamiques de France et dans laquelle 3 lots de près de 7 000m<sup>2</sup> ont déjà fait l'objet d'acquisitions par la SCPI Vendôme Régions. Elle profite d'une accessibilité depuis plusieurs axes routiers et transports en commun. Les locaux disposent d'une surface de plus de 18 600m<sup>2</sup> et sont entièrement occupés. Ils viennent compléter les actifs acquis dans cette même zone, soit un ensemble de près de 18 600m<sup>2</sup>.



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.

<sup>8</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

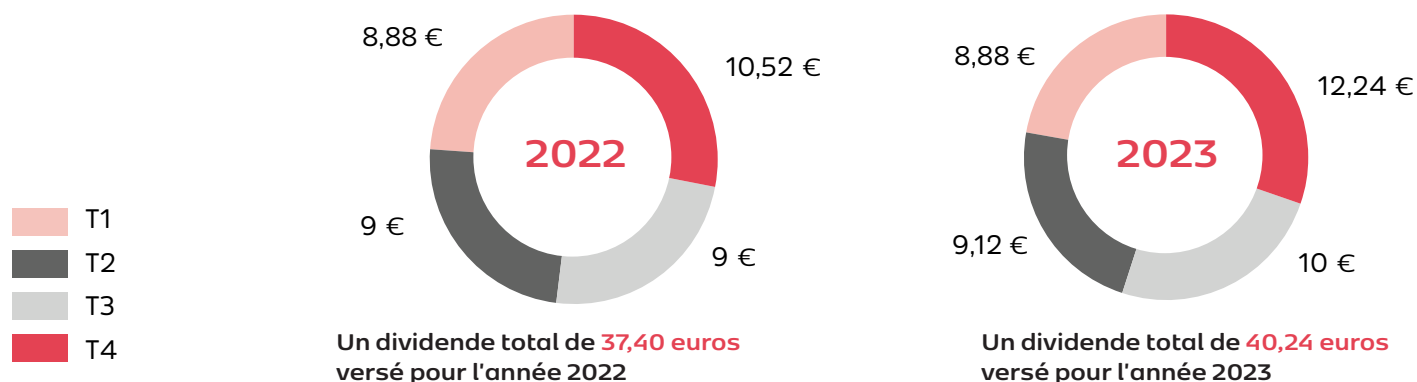
TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>9</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>10</sup>AEM : Acte-en-mains (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>11</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023
Capital nominal	541 960 712,12 €	574 816 945,64 €	614 010 661€	<b>645 040 000 €</b>
Nombre de parts	1 073 444 parts	1 153 884 parts	1 230 060 parts	<b>1 290 080 parts</b>
Nombre d'associés	15 386 associés	16 786 associés	17 934 associés	<b>18 864 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	75 218 220 €	53 894 800 €	51 037 920€	<b>42 538 300 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	708 983 905 €	762 878 705 €	813 916 625 €	<b>853 092 553€</b>
Souscriptions augmentant le capital	112 266 parts	80 440 parts	76 176 parts	<b>63 490 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	772 parts	13 029 parts	2 246 parts	<b>3 470 parts</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions / Transferts	772 parts	13 029 parts	2 246 parts	<b>3 470 parts</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>12</sup>	16,22 % dont 11,51 % de financement (hors VEFA)	15,35% dont 10,94 % de financement (hors VEFA)	14,08 % dont 11,27 % de financement (hors VEFA)	<b>13,59 %</b> dont 11,81 % de financement (hors VEFA)

## Valeurs de référence en cours d'audit

<b>Prix de souscription</b>	<b>670,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	170,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2023	572,38€
Valeur de reconstitution (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2023	685,83 €
Valeur de retrait (par part) <sup>15</sup> au 31/12/2023	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	521,64 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>16</sup>

## Vie sociale

Le 29 novembre 2023, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au terme du troisième trimestre. La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 29 mars 2024. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Informations Finance Responsable

En 2023, 444 panneaux photovoltaïques ont été installés à Vénissieux et 250 panneaux sont en projet d'installation à Blagnac. Le Rapport ISR 2022 est disponible sur le site internet de la SCPI.

<sup>11</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>12</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

<sup>13</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>14</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>15</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>16</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 170 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 80,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 72,36 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<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 8,04 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

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

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 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

18/20, place de la Madeleine • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

[www.normacapital.fr](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 - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

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

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



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](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