

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous le troisième bulletin d'information de l'année 2021 pour votre SCPI Vendôme Régions, qui a été doublement distinguée par le média Mieux Vivre Votre Argent : **Grand Prix de la meilleure SCPI Bureaux et Grand Prix de la catégorie SCPI Performance Financière** (3<sup>ème</sup> place du podium), venant récompenser sa stratégie d'investissement et ses résultats financiers stables.

Votre SCPI continue sur une lancée performante avec une collecte globale de près de 35 millions, représentant plus de 820 nouveaux associés. Vendôme Régions délivre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), dans la continuité du début d'année 2021 : 5,90 %, soit un dividende de 9,74 €/part en pleine jouissance sur le trimestre.

Dans un contexte toujours animé par la crise sanitaire, votre SCPI poursuit la gestion prudente de ses actifs sous gestion, lui permettant d'encaisser près de 100 % des loyers sur la période concernée.

Votre parc immobilier continue de se diversifier, dans toute la France pour bénéficier du dynamisme économique national, avec l'acquisition de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, répartis en 6 actifs, au sein des grandes agglomérations : Nantes, Saint-Priest, Massy, Le Mans... Les proportions de bureaux, commerces et locaux d'activités restent quasiment identiques depuis le début de l'année, avec une légère baisse de celle des commerces.

Pour la fin de l'année, Vendôme Régions compte maintenir le cap en termes de résultats, d'investissements et de collecte afin de répondre aux objectifs fixés. De nouvelles acquisitions emblématiques sont à venir pour enrichir le parc diversifié de votre SCPI. Nous serons également ravis de vous partager la distribution définitive de votre épargne sur l'année.

Bonne lecture,



## L'essentiel



TDVM T3 2021  
annualisé<sup>1</sup>  
**5,90 %**



TDVM 2020<sup>1</sup>  
**6,02 %**



Prix de la part<sup>2</sup>  
**655 €**



Capitalisation  
**308 M€**



Dividende T3  
2021  
**9,74 €**  
versé le 21/10/2021



Nombre  
d'associés  
**6 569**

<sup>1</sup>TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</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

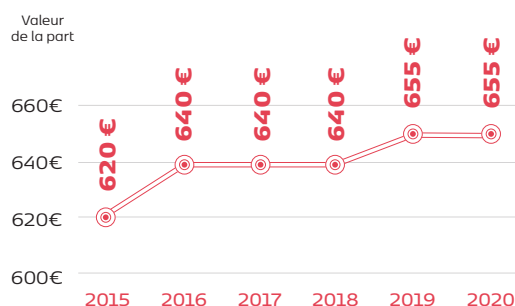
**SCPI Vendôme Régions**

**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 6 ans, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 5,65%.



# État du patrimoine



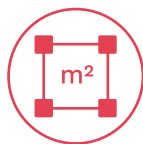
81

immeubles (dont VEFA signées)



180

locataires



161 413 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



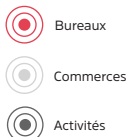
97%

TOF<sup>1</sup>



98%

TOP<sup>1</sup>



Bureaux

Commerces

Activités



## Activités locatives du trimestre



2

nouveaux baux



487,43 m<sup>2</sup>

surfaces louées

192 m<sup>2</sup>

de bureaux à Rennes

295,43 m<sup>2</sup>

de bureaux à Ramonville

3 776 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires & 2 150 m<sup>2</sup> sous garantie locative.

## Répartition sectorielle<sup>2</sup>

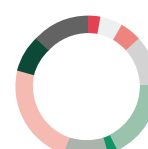


Bureaux 63 %

Commerces 23 %

Activités 14 %

## Répartition géographique<sup>2</sup>



Bretagne 3 %

Centre - Val de Loire Bourgogne - Franche Comté 5 %

Grand Est 5 %

Hauts-de-France 12 %

Île-de-France 19 %

La Réunion 1 %

Nouvelle-Aquitaine 10 %

Occitanie 22 %

PACA - Auvergne Rhône Alpes 9 %

Pays de la Loire 14 %

## Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Activités



Nantes (44)



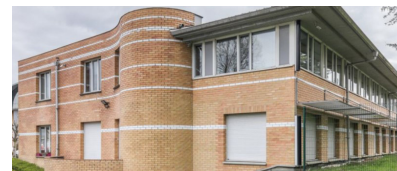
Date d'acquisition : **07/07/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **0,85 M€**  
Surface : **346,42 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **BNP Paribas**



Massy (91)



Date d'acquisition : **30/07/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **4,6 M€**  
Surface : **1 840,95 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Divers (5) dont Devoteam**



Champs sur Marne (77)



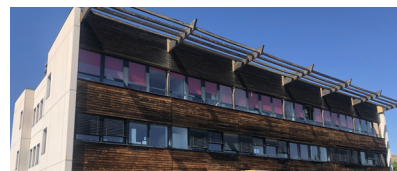
Date d'acquisition : **08/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **4 M€**  
Surface : **1 634 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **SFR Fibre**



Le Mans (72)



Date d'acquisition : **15/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **4,5 M€**  
Surface : **11 156 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Divers (20)**



Saint-Priest (69)



Date d'acquisition : **16/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **2,5 M€**  
Surface : **1 032,55 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Bio Elpida**



Bailly Romainvilliers (77)



Date d'acquisition : **30/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **2,2 M€**  
Surface : **800 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Keymex**

## Promesses d'achat

Toulouse (31)



Date de promesse : **23/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **9,1 M€**  
Surface : **5 066 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Divers**

Cesson-Sévigné (35)



Date de promesse : **07/07/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **17,3 M€**  
Surface : **6 091 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Garantie locative (VEFA)**

Rennes (35)



Date de promesse : **23/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : **0,7 M€**  
Surface : **251,13 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **MAAF**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>1</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

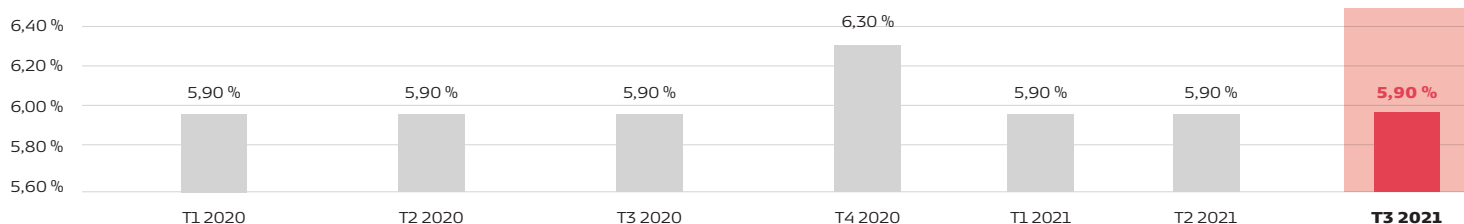
<sup>2</sup>TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>3</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>4</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 Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé<sup>1</sup>



### Évolution du capital

	Au 31/12/2020	Au 31/03/2021	Au 30/06/2021	Au 30/09/2021
Capital nominal	164 377 670,00 €	180 828 671,97 €	210 478 642,88 €	234 784 022,67 €
Nombre de parts	327 269 parts	363 234 parts	420 957 parts	469 568 parts
Nombre d'associés	4 213 associés	4 855 associés	5 743 associés	6 569 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	22 164 642,00 €	23 557 075,00 €	37 808 565,00 €	31 840 205,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	214 361 195,00 €	237 918 270,00 €	275 726 835,00 €	307 567 040,00 €
Souscriptions augmentant le capital	36 555 parts	36 544 parts	57 965 parts	48 953 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	2 716 parts	579 parts	242 parts	342 parts
Effet de levier	10,76 %	8,92 %	10,78 %	11,34 %

### Évolution annuelle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)<sup>1</sup>



6,13 %  
TDVM 2016

5,96 %  
TDVM 2017

6,03 %  
TDVM 2018

6,10 %  
TDVM 2019

6,02 %  
TDVM 2020

### 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>2</sup>	553,27 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>3</sup>	663,88 €
Valeur de retrait (par part) <sup>4</sup>	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2020	452,54 €



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

Délai de jouissance<sup>5</sup>

### Vie sociale

Le 20 octobre 2021, 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 30 septembre. Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra le 22 mars 2022.

<sup>1</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>3</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>4</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>5</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. - A compter du 1er 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