



Votre SCPI diversifiée et française

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4<sup>ème</sup> trimestre 2024

N°39 - Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025





L'année s'achève et le bilan positif se confirme.

Votre SCPI Vendôme Régions est mature, elle va atteindre sa 10ème année et offre déjà tous les arguments favorables pour un patrimoine solide et durable. Elle démontre sa stabilité et sa performance depuis de nombreuses années maintenant.

Quelles conclusions tirer de cette année 2024, année toujours placée sous le signe de troubles économiques, politiques et d'incertitudes ?

Tout d'abord, la diversification. Cette recette est essentielle pour bâtir une stratégie durable et fiable de placement. Votre véhicule d'investissement compte à ce jour 169 immeubles, répartis sur l'ensemble du territoire français et de toutes typologies.

La performance s'établit à 5.72% de taux de distribution et c'est un résultat très encourageant. Malgré un délai d'achat plus long et une sélectivité accrue, cette performance est remarquable grâce à des acquisitions toutes fortement stratégiques.

Avec 9 acquisitions ce trimestre, nous enrichissons notre portefeuille au cœur de nos régions, avec des actifs qui privilégient plus que jamais la résilience et la diversification. En diversifiant nos investissements sur des secteurs variés (55 % de bureaux, 32 % de commerce et 13 % d'activités), nous avons su piloter

les risques liés à une trop forte concentration sur un seul marché.

Une recette qui a fait ses preuves lors de la période de pandémie où nous avons acquis de nombreux commerces de très grande qualité à un moment où il était aisé de décrier le commerce physique en pleine phase de distanciation sociale et de triomphe du e-commerce.

Cette année, nous avons poursuivi une importante campagne d'achat de bureaux premiums dans le centre de très grandes villes. Ces produits connaîtront une appréciation de leur valorisation à long terme. De la même manière que les commerces acquis post covid ont soutenu la valorisation des parts après la baisse des valeurs de l'immobilier.

Enfin, les valorisations de fin d'année du parc immobilier démontrent une reprise de valeur, ce qui marque un gage de confiance complémentaire à la stratégie de votre véhicule.

Vous le savez, ce sont des convictions solides qui nous animent depuis presque 10 ans.

Elles vont continuer de nous animer en 2025.

*Faiz Helboudj*

**Nous vous souhaitons une bonne lecture.**



## Fiche d'identité



**Classification :**  
SCPI à capital variable.

**Date de création :**  
22 mai 2015.

**N° Visa AMF :**  
18-04 (29 mars 2018).

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

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

**Capital maximum statutaire :**  
1 700 000 000 €.

**Dépositaire :**  
Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :**  
Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes :**  
PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICES 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**

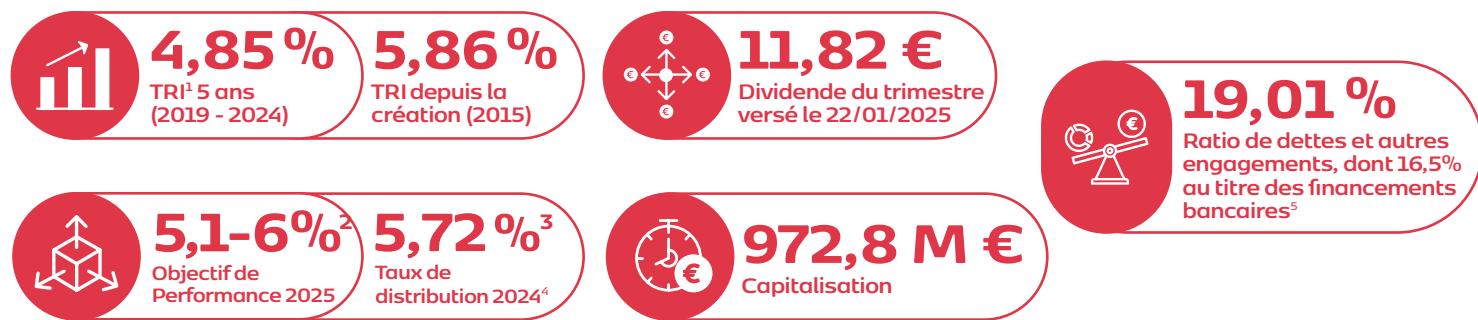
## Récompenses SCPI Vendôme Régions



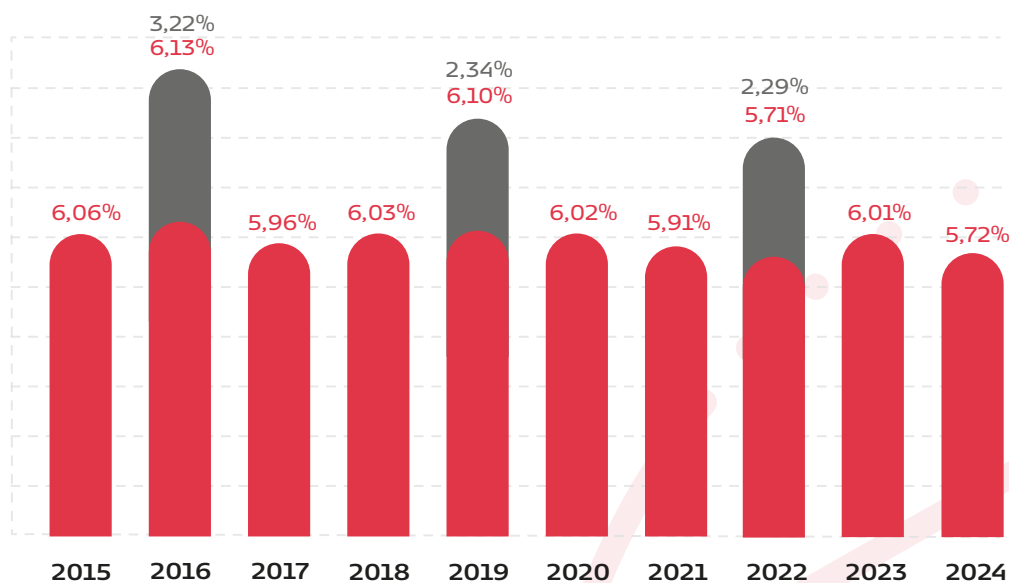
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

# L'essentiel sur Vendôme Régions

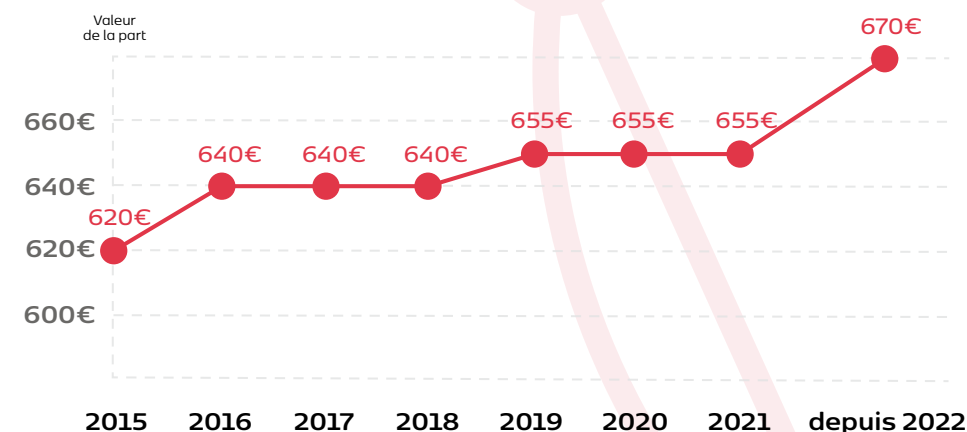


## Zoom sur la performance



● Taux de distribution ● Augmentation du prix de part

## Évolution de la valeur de part



Depuis sa création en 2015, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06%.



**670 €<sup>6</sup>**

Prix de la part<sup>7</sup>



**1 451 984**

Nombre de parts



**22 191**

Nombre d'associés



**40/100**

Note ESG 2024<sup>8</sup>

<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 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. 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>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit. <sup>6</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>7</sup>Depuis le 2 mai 2022. <sup>8</sup>Note globale 2024 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales, selon la grille d'évaluation spécifique de la SCPI.

# État du patrimoine



**169**

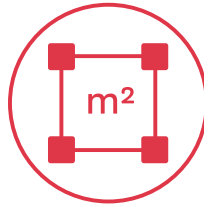
immeubles\*  
(dont VEFA<sup>9</sup> signées)

\*Nombre d'immeubles n'excluant pas la comptabilisation de plusieurs typologies différentes sur un même immeuble



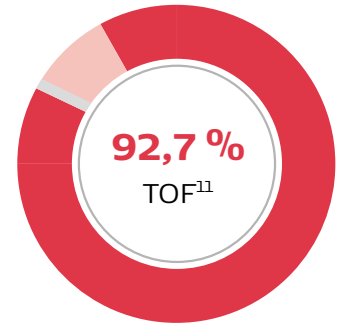
**433**

locataires<sup>10</sup>



**451 368 m<sup>2</sup>**

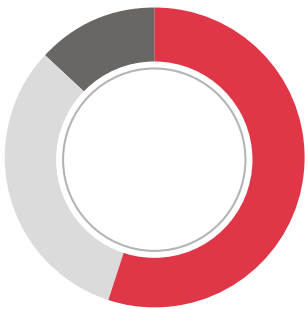
surface totale  
du patrimoine



Locaux vacants :

- En négociations avancées : **1 %**
- En recherche de locataire : **6,3 %**

## Répartition sectorielle<sup>12</sup>



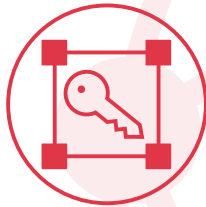
- Bureaux : **55 %**
- Commerce : **32 %**
- Activités : **13 %**

## Activités locatives<sup>13</sup> du trimestre



**9**

nouveaux baux



**7 999 m<sup>2</sup>**  
de surfaces louées

- 3 023 m<sup>2</sup> de bureaux à Nice
- 1 967 m<sup>2</sup> de bureaux à Nantes
- 1 064 m<sup>2</sup> de bureaux à Toulouse
- 1 050 m<sup>2</sup> de bureaux à Montpellier
- 453 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Cormontreuil
- 278 m<sup>2</sup> de commerces à Cabriès
- 164 m<sup>2</sup> de bureaux à Avignon



<sup>9</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. <sup>10</sup>Locataires : nombres de baux en cours. <sup>11</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>12</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs. <sup>13</sup>Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent.

# Acquisitions du trimestre<sup>14</sup>

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre



Commerce



Bureaux



Activités



Ville :  
**Rennes (35)**

Date d'acquisition :  
**04/10/2024**  
Prix d'acquisition :  
**6,6 M€**  
Surface :  
**1 349 m<sup>2</sup>**  
Locataire :  
**Uniqlo**



Ville :  
**Nice (06)**

Date d'acquisition :  
**09/10/2024**  
Prix d'acquisition :  
**21,8 M€**  
Surface :  
**6 737 m<sup>2</sup>**  
Locataires :  
**Divers (9) dont  
Notaires, Picard**



Ville :  
**Champigny-  
sur-Marne (94)**

Date d'acquisition :  
**17/10/2024**  
Prix d'acquisition :  
**10,5 M€**  
Surface :  
**5 411 m<sup>2</sup>**  
Locataires :  
**Divers (10) dont  
Intermarché**



Ville :  
**Saint-André-  
lez-Lille (59)**

Date d'acquisition :  
**22/11/2024**  
Prix d'acquisition :  
**23 M€**  
Surface :  
**7 731 m<sup>2</sup>**  
Locataire :  
**Dalkia**



Ville :  
**Nantes (44)**

Date d'acquisition :  
**19/12/2024**  
Prix d'acquisition :  
**15,1 M€**  
Surface :  
**4 755 m<sup>2</sup>**  
Locataires :  
**Divers dont Tribunal de  
Commerce, Radio  
France**



Ville :  
**Quetigny (21)**

Date d'acquisition :  
**20/12/2024**  
Prix d'acquisition :  
**2,2 M€**  
Surface :  
**408 m<sup>2</sup>**  
Locataire :  
**KFC**



Ville :  
**Marseille (13)**

Date d'acquisition :  
**20/12/2024**  
Prix d'acquisition :  
**34,1 M€**  
Surface :  
**9 368 m<sup>2</sup>**  
Locataires :  
**Divers (11) dont  
Ionis Group**



Ville :  
**Saint-Herblain (44)**

Date d'acquisition :  
**23/12/2024**  
Prix d'acquisition :  
**10,1 M€**  
Surface :  
**3 679 m<sup>2</sup>**  
Locataire :  
**GE Vernova**



Ville :  
**Saint-Herblain (44)**

Date d'acquisition :  
**23/12/2024**  
Prix d'acquisition :  
**9,9 M€**  
Surface :  
**2 484 m<sup>2</sup>**  
Locataires :  
**Divers (6) dont  
Burger King**

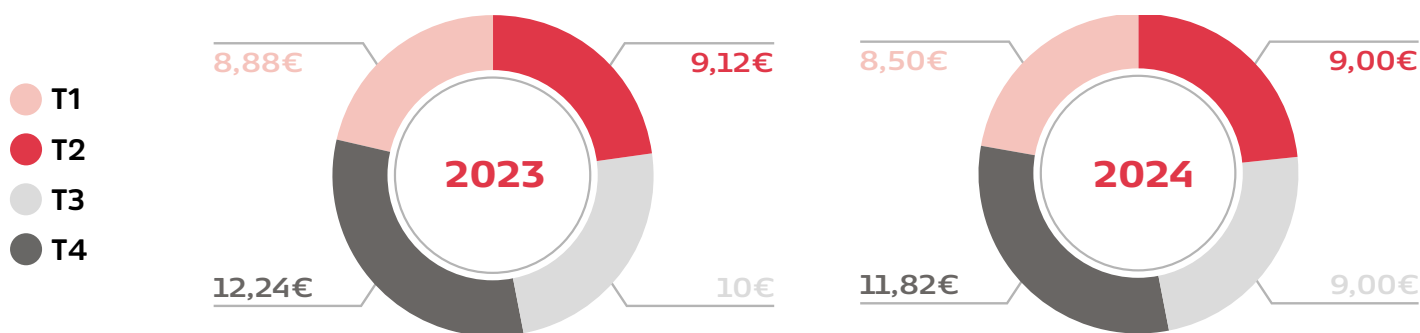


Soit environ 132,2 millions d'€ d'investissements  
au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et près de 42 000m<sup>2</sup> de surface.

<sup>14</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>15</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024	Au 31/12/2024
Capital nominal	665 390 500 €	685 023 500 €	706 797 500 €	<b>725 992 000 €</b>
Nombre de parts	1 330 781 parts	1 370 047 parts	1 413 595 parts	<b>1 451 984 parts</b>
Nombre d'associés	19 753 associés	20 651 associés	21 464 associés	<b>22 191 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	27 269 670 €	34 013 220 €	34 500 980 €	<b>29 764 750 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	881 399 695 €	908 361 449 €	938 504 498 €	<b>964 629 541 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	54 207 parts	39 266 parts	43 548 parts	<b>38 389 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	13 506 parts	11 500 parts	8 594 parts	<b>6 036 parts</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions/Transferts	13 506 parts	11 500 parts	8 594 parts	<b>6 036 parts</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>16</sup>	13,59 % dont 11,81% de financement (hors VEFA)	11,58% dont 10,98% de financement (hors VEFA)	15,67 % dont 12,90% de financement (hors VEFA)	<b>19,01 %</b> dont 16,5% de financement (hors VEFA)

## Valeur de référence

	<b>670,00 €</b>
Prix de souscription	
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>17</sup> au 31/12/2024	576,68 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>18</sup> au 31/12/2024	701,06 €
Valeur de retrait (par part) <sup>19</sup> au 31/12/2024	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023*	521,64 €

\*En attente de finalisation de la loi de finance 2025 et des modalités de calcul.

**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>20</sup>

## Vie sociale

**Appel à candidature**

Les mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI Vendôme Régions expireront à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, qui se tiendra au cours du premier semestre 2025. Conformément à l'article 17-1 des statuts de la SCPI Vendôme Régions, le nombre de postes à pourvoir est de 9. Les associés souhaitant **présenter leur candidature au conseil de surveillance** sont invités à compléter et signer le dossier de candidature (accessible sur le site internet de la société de gestion [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)), et à le faire parvenir, **au plus tard le 25 février 2025** : Soit par courrier recommandé, à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : Norma Capital - Direction Juridique - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris. Soit par Courriel (version numérisée des documents du dossier de candidature signés), via l'adresse électronique dédiée : [candidaturesscpi@normacapital.fr](mailto:candidaturesscpi@normacapital.fr).

## Informations Finance Responsable

Norma Capital a renouvelé le label ISR de votre SCPI, en validant les objectifs ESG fixés en 2021. Un nouveau cycle de 3 ans commence dès à présent avec des enjeux de biodiversité et de résilience face au changement climatique. En octobre 2024, Norma Capital a accueilli sa nouvelle responsable ISR pour animer la stratégie de finance durable et responsable.

<sup>15</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>16</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>17</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>18</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>19</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>20</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>o</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.

## 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. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 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

# LA FRANCE DE VENDÔME RÉGIONS

## Répartition géographique



### Répartition géographique

Auvergne-Rhône-Alpes
Bourgogne-Franche-Comté
Bretagne
Centre-Val de Loire
Grand Est
Hauts-de-France
Île-de-France
La Réunion
Normandie
Nouvelle-Aquitaine
Occitanie
PACA
Pays de la Loire

### Valeur vénale

11 %
3 %
3 %
1 %
4 %
10 %
27 %
2 %
1 %
3 %
11 %
16 %
8 %

### Surface m<sup>2</sup>

11 %
2 %
4 %
3 %
6 %
10 %
19 %
1 %
2 %
5 %
12 %
13 %
12 %