

# Investir dans l'immobilier d'entreprise en régions

pour une épargne locale et diversifiée

Mise à jour septembre 2024



Immeuble en VEFA acquis par la SCPI Vendôme Régions, livré en septembre 2023.

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine.

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

# Norma Capital en bref

Source Norma Capital données  
au 30 septembre 2024



**1,29 Md€**  
d'encours sous gestion



**6** fonds gérés  
(SCPI<sup>1</sup>, OPPCI<sup>2</sup>)



**218** immeubles gérés



**440** locataires



**29 700** associés

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.

<sup>1</sup>SCPI : Société Civile de Placement Immobilier.

<sup>2</sup>OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

**Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier, plus difficilement accessible en tant que particuliers, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts de logistique.**

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où la sélection d'investissement peut se révéler moins performante.

La plaquette de présentation de la SCPI Vendôme Régions est uniquement destinée à des professionnels de la gestion de patrimoine et ne constitue ni une sollicitation à la vente ni une recommandation d'achat.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## 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.**

Dépositaire : **Société Générale Securities Services.**

Expert externe en évaluation : **Cushman & Wakefield Valuation France SA.**

Commissaire aux Comptes titulaire :  
**PricewaterhouseCoopers Audit.**

## Service Clients

**SCPI Vendôme Régions**

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

## Vendôme Régions : une stratégie d'acquisition diversifiée en France

La SCPI Vendôme Régions investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié : actifs de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et d'activités, au

sein des métropoles régionales françaises afin de participer au dynamisme économique national.

### Chiffres clés au 30 septembre 2024<sup>1</sup>



5,49 %  
TRI 5 ans  
(2018 - 2023)<sup>2</sup>



40,24 € / part  
Distribution 2023



6,01 %  
Taux de distribution  
2023<sup>3</sup>



941 M€  
Capitalisation



160 immeubles  
(dont VEFA signées)  
soit 409 310 m<sup>2</sup>



379  
locataires



92.3 %  
TOF<sup>4</sup>



25 460  
associés



Vendôme Régions a obtenu le 17 novembre 2021 le label ISR Immobilier, premier certificat français pour l'Investissement Socialement Responsable.

Norma Capital est convaincue que l'épargne immobilière doit avoir un sens et promeut ainsi une épargne locale et responsable. En proposant une gamme de SCPI 100 % ISR, Norma Capital souhaite sortir de la seule logique de performance caractérisée par le rapport rendement-risque pour s'ouvrir à la dimension de l'utilité. L'immobilier a ainsi un rôle à mener pour répondre aux enjeux ESG. Vendôme Régions réalise principalement ses investissements dans les grandes métropoles régionales et intègre la prise en compte de l'**Environnement** comme un axe fort de sa stratégie. L'obtention du label ISR vient

récompenser sa stratégie qui permet un investissement **diversifié** et **local**. Pour cela, elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 29 critères ESG et à la mise en place de plans d'amélioration correspondants sur chaque actif (le détail et la méthodologie de cette démarche figurent au code de transparence de la SCPI consultable auprès de la Société de Gestion sur son site internet : [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)). Cette démarche ESG de type best in progress de la SCPI a été labellisée ISR le 17 novembre 2021.

<sup>1</sup>Source : Norma Capital. Données au 31/12/2023. <sup>2</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>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. En 2023, le taux de distribution est de 6,01%, dont 0% au titre de revenus non récurrents. 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. <sup>4</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables garanti, ce prix peut évoluer dans le temps.

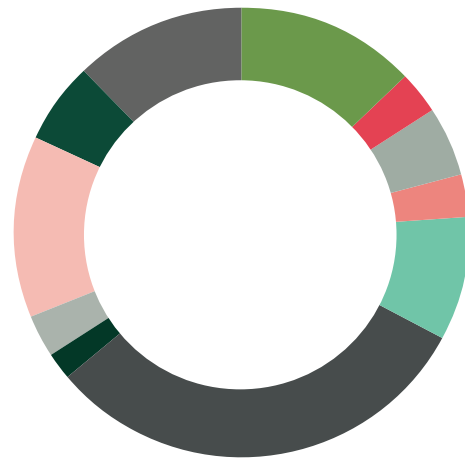
## Patrimoine de la SCPI Vendôme Régions

### Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine<sup>5</sup>



Répartition sectorielle

- Activités 15 %
- Bureaux 51 %
- Commerces 34 %



Répartition géographique

- Auvergne Rhône Alpes 13 %
- Bretagne 3 %
- Centre-Val de Loire Bourgogne - Franche-Comté 5 %
- Grand Est 3 %
- Hauts-de-France 9 %
- Ile-de-France 31 %
- La Réunion 2 %
- Nouvelle-Aquitaine 3 %
- Occitanie 13 %
- PACA 12 %
- Pays de la Loire-Normandie 6 %

### Quelques exemples d'acquisitions<sup>6</sup>

Liste non exhaustive du patrimoine de la SCPI.



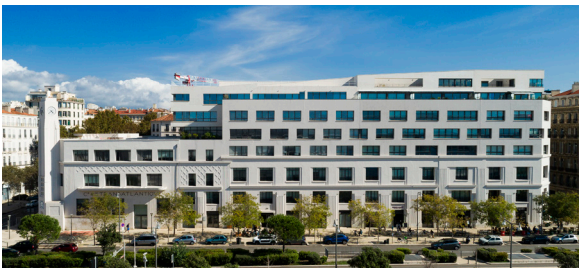
#### Commerce

Sainte-Genevieve-des-Bois (91) • 11 623 m<sup>2</sup>.  
Loué à Boulanger, Fnac, Zodio.



#### Commerce

Plaisance-du-Touch (31) • 1 481 m<sup>2</sup>.  
Loué à Tesla.



#### Bureaux

Marseille (13) • 5 960 m<sup>2</sup>.  
Loué à Solimut, Deloitte.



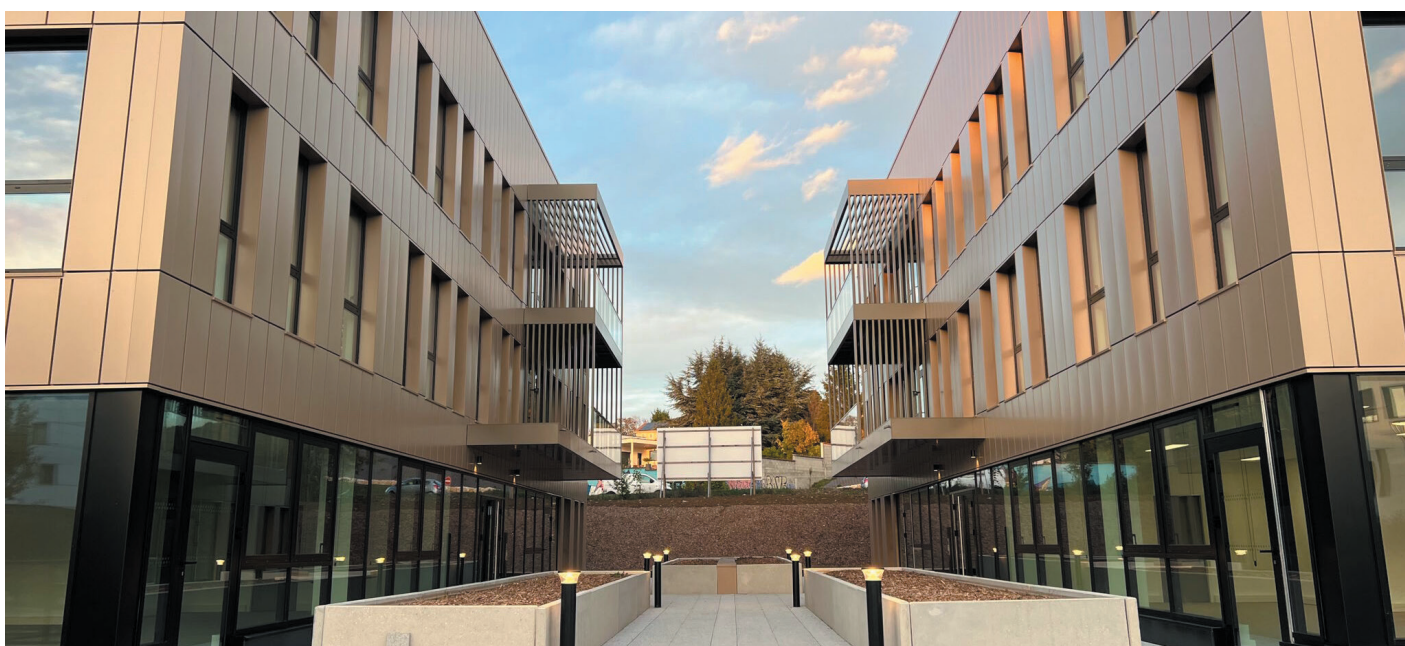
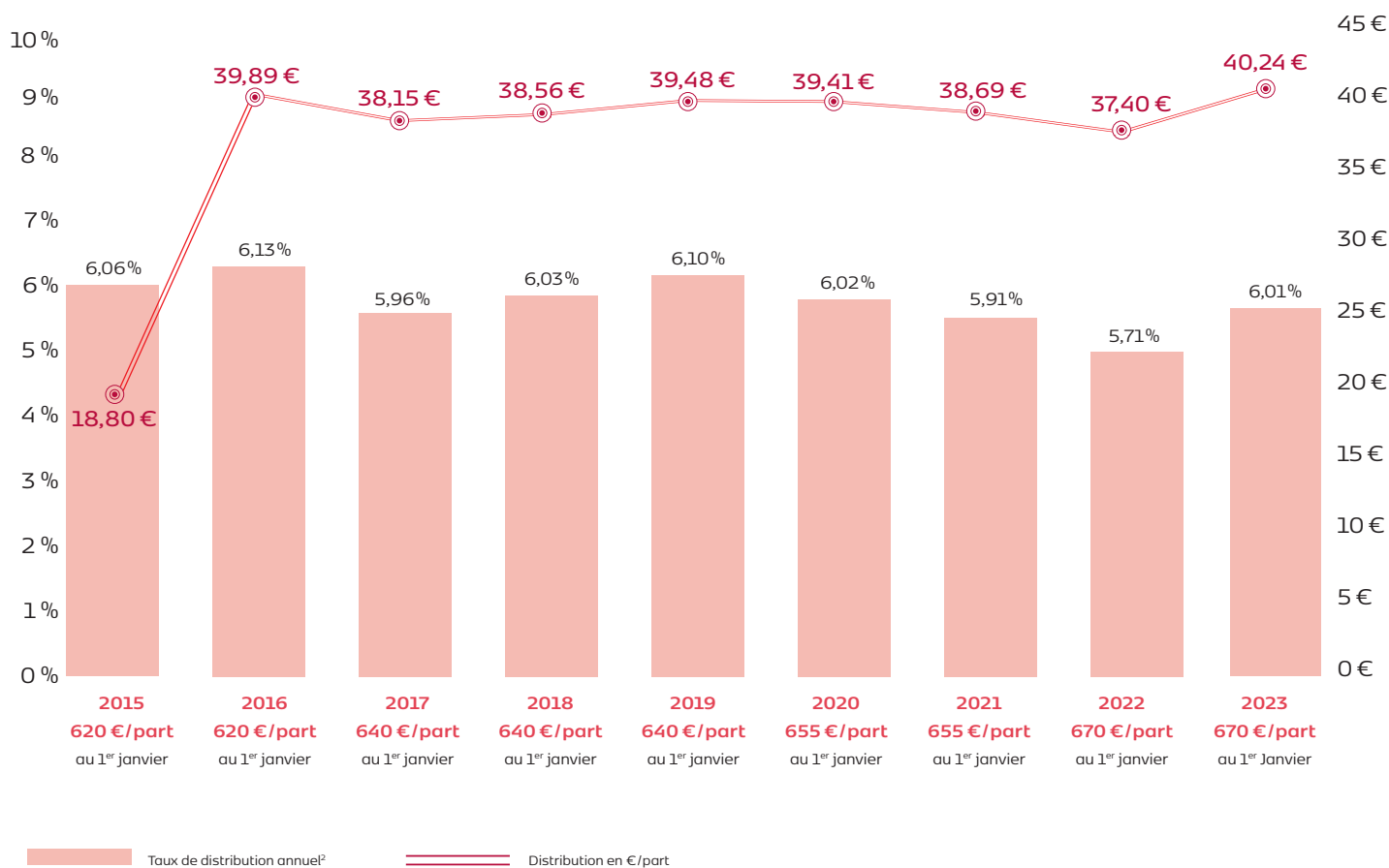
#### Commerce et bureaux

Nice (06) • 6 728 m<sup>2</sup>.  
Loué à Basic Fit, Picard, Laboratoire NH.CO, Etude Notoriale.

<sup>5</sup>Répartitions établies par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>6</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Vendôme Régions : des résultats et performances<sup>1</sup> stables depuis sa création



<sup>1</sup>Source : Norma Capital. Données au 31/12/2023. 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.

<sup>2</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n.

## Souscription de parts : un investissement de long terme<sup>3</sup>



**670 €<sup>4</sup>**  
**la part**

Minimum de 5 parts  
pour une  
1<sup>ère</sup> souscription



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

Délai de  
jouissance



Vous devez faire appel à un Conseil en Investissement Financier (CIF) pour réaliser votre placement. Celui-ci pourra vous orienter sur la meilleure manière d'investir<sup>5</sup>.

Vous pouvez souscrire des parts de la SCPI Vendôme Régions selon deux manières :

- soit en pleine propriété,
- soit en démembrement (achat en usufruitier temporaire ou achat en nue-propriété).

L'équipe commerciale à votre écoute

**+33 (0)1 42 68 38 27**  
**vendome.regions@normacapital.fr**

### Frais

#### Commission de souscription :

10 % HT du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA actuel).

#### Commission de gestion (annuelle) :

10 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur, soit 12% Toutes Taxes Comprises).

#### Frais de cession et de retrait :

75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA actuel) de frais de dossier.

### Fiscalité

La SCPI Vendôme Régions ne paie pas d'impôt sur les sociétés (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2019). Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers au niveau des associés. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

De manière générale, les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec possibilité d'exonération selon les durées suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu, durée partielle de 5 à 22 ans et durée totale à plus de 22 ans.
- Pour les prélèvements sociaux, durée partielle de 5 à 30 ans et durée totale à plus de 30 ans.

<sup>3</sup>Toutes les informations complètes relatives aux modalités de souscription, aux frais et au régime fiscal figurent dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

<sup>4</sup>Prix de souscription à compter du 2 mai 2022.

<sup>5</sup>Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.



---

Vendôme Régions  
Société Civile de Placement Immobilier.  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés  
de Paris sous le n° 811 849 231.  
Visa SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018  
délivré par l'AMF.

NORMA CAPITAL  
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.  
SIÈGE SOCIAL : 18/20, PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS, FRANCE. TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.  
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.  
AGRÈMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.  
[WWW.NORMACAPITAL.FR](http://WWW.NORMACAPITAL.FR)