



Rapport Annuel 2023



Sommaire



Lettre aux associés	4		
01. Présentation	5		
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6		
Objectif de gestion	8		
Organes de gestion et de contrôle	9		
Chiffres clés au 31 décembre 2023	10		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 et zoom sur la performance	10		
02. Rapport de Finance Responsable	11		
Contexte règlementaire	12		
Label ISR Immobilier	13		
Investissements	13		
03. Rapport de gestion	15		
Informations générales	16		
Évolution du capital et marchés des parts	19		
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2023	20		
Financements des investissements	23		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	23		
Gestion du patrimoine	23		
Résultats financiers	27		
Valeurs de la SCPI	28		
Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI	28		
Informations complémentaires	29		
04. Rapport du Conseil de Surveillance	31		
05. Comptes Annuels	34		
État du patrimoine au 31 décembre 2023	36		
Tableau de variation des capitaux propres	37		
État des engagements	38		
Compte de résultat de l'exercice	39		
Annexes financières	40		
06. Rapports du Commissaire aux Comptes	46		
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	48		
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	50		
07. Ordre du jour et projet de résolutions	51		
Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	52		
Projet de résolutions	52		
Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales	56		

Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

L'exercice 2023 s'est achevé, offrant l'opportunité de dresser un bilan transparent et éclairant de votre investissement à travers ce rapport annuel. L'année écoulée a été marquée par des événements sans précédent dans l'histoire économique moderne, notamment une secousse significative dans le domaine des actifs immobiliers. En conséquence, les fonds d'investissement immobilier ont également été fortement impactés. Sans revenir en détail sur les mécanismes ayant engendré cette crise, nous constatons que tous les produits d'investissement n'ont pas réagi de la même manière. En effet, même les fonds les plus imposants et les mieux capitalisés ont subi des perturbations importantes, avec des baisses de valeur atteignant 20 à 26 %.

Chez Norma Capital, notre engagement a toujours été de répartir de manière judicieuse les risques associés aux capitaux confiés par nos clients. Ainsi, la diversification des risques immobiliers constitue un pilier fondamental de la robustesse de nos fonds. Notre approche dogmatique en matière de diversification continue de porter ses fruits, comme en témoigne le nombre significatif d'acquisitions réalisées chaque année. En 2023, Vendôme Régions a enrichi son portefeuille de 31 immeubles supplémentaires, illustrant la diversification exceptionnelle de votre placement et son équilibre robuste.

En ce qui concerne les chiffres, la valeur de reconstitution, référence par rapport au prix de souscription, a évolué de 709 € à près de 686 €, marquant une baisse conforme au cycle immobilier tumultueux que nous avons traversé. Cependant, le prix de souscription demeure à 670 €, offrant toujours une marge de sécurité par rapport à la valeur de reconstitution. Cette épreuve met en lumière la qualité historique de la composition diversifiée de notre patrimoine immobilier.

Nous réaffirmons notre conviction selon laquelle la jeunesse d'une SCPI ne garantit pas nécessairement sa supériorité par rapport à une ancienne. Seule la répartition prudente des risques constitue un indicateur fiable de la stabilité du support d'investissement. La performance de 2023, s'élevant à 6,01 %, témoigne de la capacité de votre Société de Gestion à générer une croissance malgré un contexte immobilier défavorable.

Pour l'année à venir, nous anticipons une période de patience et d'efforts soutenus. Les opérations immobilières de haute qualité que nous entreprenons peuvent se révéler plus complexes à finaliser, les vendeurs étant confrontés à des conditions de marché moins favorables. Nous prévoyons ainsi une année de consolidation en termes de qualité de patrimoine, bien que cela puisse ne pas se traduire par une performance supérieure à celle de 2023. Notre prévision de rendement pour 2024 se situe entre 5,70 % et 6,10 %, une estimation établie en tenant compte des risques économiques croissants, notamment une augmentation des difficultés de paiement et des défauts d'entreprise.

Concernant notre stratégie d'investissement, nous accentuerons l'exposition sur les bureaux pour Vendôme Régions. Malgré leur dépréciation passée, les bureaux bien situés retrouveront leur attrait pour les entreprises, offrant ainsi des opportunités de création de valeur intéressantes. Parallèlement, nous maintiendrons nos politiques de déploiement dans les commerces et les locaux d'activités et de stockage.

En conclusion, nous tenons à exprimer notre gratitude pour votre confiance, un pilier essentiel qui nous permet de déployer votre investissement dans un contexte favorable à la création de valeur sur le long terme.

Bonne lecture,



Récompenses SCPI Vendôme Régions



Prix de la Meilleure SCPI à capital variable :
Diversifiée actifs supérieurs à 500 M €



Top d'Or 2023 : Grand prix du Jury



Top d'Or 2023 : Communication Relation Associé

Présentation



01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

Contexte économique

Entre « post-crise » et « pré-reprise »

La France n'a pas échappé à la confusion liée aux dernières perturbations mondiales d'ordre sanitaire, politique et économique. Elle tente de maintenir ses indicateurs à flot dans un contexte de recul de la demande et de fortes tensions, notamment sur les prix de l'énergie. La croissance atone du 4^{ème} trimestre (0 % contre + 0,2 % prévue par le gouvernement) fait suite à un 3^{ème} trimestre dans le rouge (- 0,1 %). L'année 2023 s'achève ainsi sur une croissance cumulée de + 0,8 %, en net recul au regard des 2 années précédentes (+ 6,4 % en 2021 et + 2,5 % en 2022), permettant au pays d'échapper de peu à la récession. Cette tendance molle devrait se poursuivre en 2024, avec une croissance attendue de + 0,9 %, insuffisante pour contenir le déficit public à 4,4 % du PIB comme promis par le gouvernement.

Ce résultat intervient par ailleurs dans un contexte où l'inflation annuelle s'établit autour de 5 %, malgré une décélération entamée depuis l'été. Cette dynamique plus favorable devrait se poursuivre dans les mois à venir, y compris pour l'inflation sous-jacente. Ainsi, après l'énergie et les services, le ralentissement de l'inflation devrait toucher l'alimentation et les produits manufacturés, contribuant par la même à la reprise de la consommation des ménages. Cette dernière a en effet quasiment stagné en 2023, avec + 0,6 % seulement, après + 2,1 % en 2022. Le pouvoir d'achat (+ 0,8 % en 2023) reste au cœur des préoccupations des français, qui continuent donc à préserver leur épargne lorsqu'ils le peuvent (17,7 % du revenu). En fin d'année, les indicateurs de climat des affaires et de confiance des ménages restent inférieurs à leurs tendances long terme, dans l'attente de perspectives de reprise tangible.

La progression du taux de chômage à 7,5 % fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10 % à 7,1 %, son point bas atteint au T1 2023. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de + 34,4 % en 2023, particulièrement dans les secteurs de l'hébergement-restauration et de l'information-communication. L'ensemble de ces éléments devrait conduire le taux de chômage aux alentours de 7,8 % d'ici fin 2025, s'éloignant de fait du plein emploi visé à horizon 2027 par le gouvernement.

Taux directeurs : amorce de baisse en vue

Tandis que la Fed américaine annonce prévoir plusieurs baisses de taux en 2024 grâce au ralentissement de l'inflation et à la résilience de l'économie américaine, la BCE s'interroge encore sur l'orientation à donner aux taux directeurs européens. Certains analystes anticipent une 1^{ère} baisse dès le mois de mars, soit avant la Fed, grâce au recul brutal de l'inflation enregistré en zone euro (+ 2,9 % en fin d'année vs + 9,2 % en 2022). Cependant, certains gouverneurs de la BCE ont exprimé des doutes quant à la pérennité de ce recul de l'inflation et estiment prématuré tout revirement de la politique monétaire, rendant la réalisation de ce scénario dès le 1^{er} trimestre 2024 peu plausible. « En même temps », le ralentissement des économies européennes apparaît patent, appelant à des actions rapides avant qu'il ne s'installe dans la durée. Le nombre et le calendrier des baisses de taux envisagées pour 2024 reste donc encore très nébuleux.

Quoi qu'il en soit, la perspective d'une baisse des taux directeurs à court/moyen terme s'est reflétée dans les marchés obligataires par une chute des taux d'emprunt long terme des Etats. L'OAT 10 ans a ainsi perdu plus de 100 pbs depuis son point haut début octobre, pour tomber à 2,54 % fin décembre. Le spread ainsi reconstitué avec les rendements immobiliers prime qui, de leur côté, ont poursuivi leur décompression sur toutes les classes d'actifs, permet de mieux rémunérer la prime de risque et de liquidité, apportant ainsi de l'air au marché pour 2024. Il reste néanmoins à déterminer à quel horizon interviendra le retour durable de la confiance des investisseurs qui permettra d'ouvrir un nouveau cycle de relance de l'investissement immobilier.

Second plus mauvais millésime après 2009

Sur le front de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France, après un T1 témoignant encore d'une certaine résilience comparativement à nos grands voisins européens, l'activité s'est fortement dégradée, le T4, contrairement à ce qui est constaté habituellement, ne faisant pas exception (2,62 Mds €, en recul de - 62 % sur un an). Avec 12 Mds € d'engagements recensés (selon les résultats provisoires), l'année 2023 s'inscrit en recul de - 56 % sur un an.

La persistance de la réduction des liquidités inhérente au resserrement monétaire et à la forte dégradation des conditions de crédit (disponibilité, coût) a impacté le marché. Les gros volumes, plus particulièrement exposés à cette problématique de financement ont fait défaut, les signatures > 100 M€ ne pesant plus que 31 % des échanges (59 % en 2019). Dans le même temps, le repli des investisseurs internationaux s'est poursuivi pour atteindre un point bas historique, à seulement 23 %. Si les différentes classes d'actifs ne sont pas totalement alignées dans leur timing de correction, plus aucune ne se positionne désormais à contrecycle : la logistique a continué de décrocher, et le commerce et l'industriel sont rentrés progressivement dans le rang.

Le marché a souffert du temps nécessaire pour que les ajustements exigés par le nouveau contexte financier se réalisent entre vendeurs et acquéreurs. La stabilisation des taux directeurs par la BCE en octobre 2023 n'a pas permis au dernier trimestre de l'année de connaître son traditionnel rallye.

La baisse rapide de l'OAT en fin d'année a néanmoins participé à la reconstitution de la prime immobilière, ce qui devrait ralentir, voire stabiliser pour les actifs Core bénéficiant d'une excellente centralité, la remontée des taux de rendement prime, même si des décotes restent encore à acter sur certains marchés. Les investisseurs qui bénéficieront des liquidités nécessaires pour se montrer opportunistes, en allant explorer les nouvelles voies de création de valeur offertes par l'ampleur des mutations sociétales et environnementales en cours, devraient initier le rebond du marché. Une reprise progressive des investissements et des closings au cours du 2nd semestre 2024 est dès lors envisageable.



Bureaux - Régions

Pas d'exception pour le marché des bureaux

Depuis 3 ans, le marché des bureaux souffre de la volonté de diversification affichée par les investisseurs : son poids est passé de 70 % (moyenne ante-2019) à 53 % en 2023. Le Covid, avec l'avènement du travail hybride, marque clairement une césure, faisant émerger des questionnements de fond sur la pérennité des besoins en surfaces de bureaux. Ainsi, avec 6,28 Mds € d'engagements enregistrés, l'investissement en bureaux se positionne sur la volumétrie la plus basse observée depuis 15 ans, en euros courants.

De fait, seuls 2 deals > 200 M € ont été enregistrés sur l'année (la tour Sequana au 2T et Vivacity au 3T), de même que seulement 7 deals 100-200 M € ont été conclus : à Paris principalement dans les arrondissements périphériques (17^{ème} et 13^{ème}), en IDF à Poissy (Green Garden) et en Régions à Lyon (Welinck). Les liquidités substantantes se sont limitées au segment 20-100 M€, dans Paris sur des stratégies Value Added ou sur de petits actifs Core très qualitatifs, avec des transactions réalisées par des acteurs long terme en full equity.

L'offre limitée sur ce segment de niche, qui continue par ailleurs de bénéficier de l'orientation positive de ses valeurs locatives, permet d'y contenir l'ampleur du repricing. Ainsi, le prime bureau QCA s'établit désormais à 4,25 %, soit tout de même une poussée de 25 pbs sur le dernier trimestre. Dans le même temps, on assiste à un très fort et rapide élargissement des rendements exigés par les investisseurs pour des actifs secondaires, en particulier pour les actifs non conformes aux critères ESG, nécessitant des capex et situés hors des marchés centraux, pour lesquels le risque d'obsolescence accélérée s'avère réel au vu du niveau préoccupant de certains taux de vacance.

En Régions, le décrochage de l'activité apparaît moindre car plus tardif qu'en Ile-de-France, grâce à l'attrait exercé, auprès des SCPI notamment, par les immeubles neufs de taille liquide très prisés sur les marchés locatifs. Plus globalement, le poids des Régions dans les volumes bureau investis en France n'a cessé de s'affirmer ces dernières années, pour atteindre désormais 26 %. Le fort ralentissement enregistré ces derniers mois par la collecte des SCPI et les difficultés croissantes du marché des VEFA ont- cependant fini par mettre à mal cette résistance, avec un impact sur les taux de rendement. Ces derniers ont connu courant 2023 une accélération de leur remontée, le prime lyonnais s'établissant désormais à 5,50 % (+ 125 pbs / prime QCA versus + 75 pbs mi-2022).

Commerces

Une classe d'actif qui tient sa place sur le marché

L'année 2023 marque un ralentissement important dans la dynamique transactionnelle en commerces constatée depuis 10 ans (volume moyen de 4,9 Mds €), avec un total investi de 3 Mds € à fin décembre. Affichant un recul de - 49 % sur 1 an et de - 38 % par rapport à la moyenne décennale, la classe d'actifs s'inscrit néanmoins dans un marché de l'immobilier d'entreprise banalisé en très fort décrochage (- 56 % sur un an), ce qui lui permet de renforcer sa part de marché vis-à-vis des autres produits en déclin plus prononcé. Les commerces totalisent ainsi 25 % des montants investis en 2023, dépassant largement la moyenne historique (18 % sur 10 ans et 16 % sur 5 ans) pour renouer avec les niveaux antérieurs à la crise de confiance auprès des investisseurs découlant de la révolution du e-commerce.

Ce repli en volume est imputable en grande partie au recul des transactions > 100 M € (6 seulement sur 2023 vs 17 en 2022). Généralement l'apanage des opérations du centre-ville parisien, ces grands deals ont porté cette année sur des centres commerciaux (acquisition de « Passy Piazza » par AEW auprès de GENERALI, et de « Italie 2/Italik » par INGKA auprès de AXA et HAMMERSON) et des *retail parks* (POLYgone RIVIERA vendu par URW à FREY). La part de ces deux segments d'actifs a donc naturellement progressé, pour atteindre 62 % du volume transacté cette année, nettement au-dessus des moyennes historiques (40 % sur 5 ans et 48 % sur 10 ans). Ce changement s'est effectué au détriment des autres catégories d'actifs commerciaux, principalement les centres-villes et les actifs à dominante alimentaire.

La correction des taux de rendement prime en retail, initiée plus précocement que sur les autres classes d'actifs (dès la période pré-Covid pour les commerces de centres-villes et les centres commerciaux, puis ces dernières années sur les *retail parks*) devrait toucher à sa fin dans le courant de l'année 2024. Le prime en centre-ville devrait se stabiliser aux alentours de 4,25 %, marquant ainsi la fin d'un repricing systémique qui a permis à la classe d'actifs de retrouver de l'attractivité auprès des investisseurs.

Logistique

Violent coup de frein pour la logistique

Les engagements logistiques continuent de chuter pour le 5^{ème} trimestre consécutif, avec 0,6 Md € au T4 2023, soit une baisse - 50 % vs T4 2022. Cependant, ce recul apparaît de moindre ampleur que les baisses constatées sur les 3 précédents trimestres (- 56 % à - 77 %). En conclusion, l'année 2023 se conclut sur un volume investi de 1,7 Md €, l'activité ayant reculé de - 67 % sur un an.

Après l'engouement rencontré en 2021 et 2022, au plus fort de la volonté de diversification des investisseurs, la classe d'actifs ne pèse plus désormais que 14 % du total investi en France en immobilier d'entreprise banalisé (- 5 pts vs ces 2 années fastes). Malgré les repricings actés plus rapidement que sur les autres produits, la logistique a souffert de sa forte exposition aux investisseurs internationaux, qui se sont massivement repliés dans un traditionnel mouvement de back to home, et des difficultés de financement qui ont fortement affecté les acquisitions en portefeuilles. Ainsi les segments > 50 M € ne représentent que 37 % du volume investi, avec 3 transactions (portefeuilles) qui ont dépassé la barre des 100 M € (Camélia cédé par Logisor à P3, Scott cédé par Invanhoé Cambridge à KKR/Etche, et Olympe cédé par CBRE IM/Virtuo à Axa IM), et 3 deals conclus dans la tranche 50 -100 M €.

Avec un taux de rendement prime qui s'établit à 4,75 %, des taux directs qui se stabilisent, et un OAT qui entame sa baisse, la prime de risque s'est reconstituée. Le retour de la liquidité pourrait ainsi se faire plus rapidement sur ce segment de la logistique, au vu de la solidité affichée du potentiel de progression de ses loyers. Ce dernier est en effet soutenu par des facteurs structurels (raréfaction foncière, besoins d'adaptation accélérés de la supply chain, faible cherté comparativement aux autres grands marchés européens...) ainsi que par un marché utilisateurs toujours en demande, malgré des conditions économiques encore incertaines.

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, *retail park* et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes si la proportion d'habitation est inférieure à 25 %. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI Vendôme Régions prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement. Si le marché immobilier des capitales et grandes métropoles de l'Union Européenne (relevant de Zone Euro) se révèle porteur, la SCPI pourra y réaliser jusqu'à 20 % maximum de ses investissements afin de diversifier son patrimoine.

Même si la SCPI Vendôme Régions privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau local.

La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des boutiques, *retail parks* et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée. Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire.

- La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région, en optimisant les rendements à travers la mutualisation des risques.
- Cette politique d'investissement s'accompagnera d'une gestion dynamique des actifs de bureaux et/ou locaux d'activités et de revalorisation des actifs de commerce, ainsi que d'analyses des cycles de marché.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI Vendôme Régions ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI Vendôme Régions prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs. La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée sur la base d'une Grille ESG identique pour tous les actifs et met en place un plan d'amélioration permettant d'atteindre une note ESG cible.

Politique de gestion

La Société de Gestion entend également rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme (locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle sécurisée...), ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique dynamique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires...) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

La SCPI Vendôme Régions a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

Cette approche de type *best in progress* est fondée sur 29 critères ESG, répartis en trois catégories (10 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le Code de transparence ISR de la SCPI Vendôme Régions disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 17 novembre 2021.



SCPI Vendôme Régions

Vendôme Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 22 mai 2015 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 849 231. Le visa AMF a été obtenu le 29 mars 2018 sous le numéro 18-04. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC (Président du Conseil de surveillance) ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN (Vice-Président du Conseil de surveillance) ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- La société JVAN DYK, représentée par Monsieur Henri TIESSSEN ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David DIANO ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE ;
- La société PRIMONIAL CAPIMMO.

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personnes en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
Muriel POTTIER, RCCI,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
Tél. : 01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2023



155 actifs immobiliers
(dont VEFA)



328 locataires



18 841 associés



Capitalisation au T4 2023
853,1 M€



Délai de jouissance :
1^{er} jour ouvré
du 6^e mois¹



TOF²
93 %



Taux de distribution⁴
6,01 %⁵



11,8 %
effet de levier



670 € la part³



Distribution
40,24 € / part



13,59 %
ratio d'engagement
comprenant les VEFA



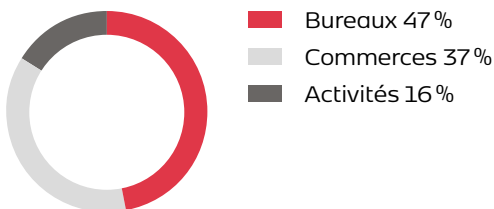
TRI 5 ans
(2018 – 2023)⁶ : 5,49 %



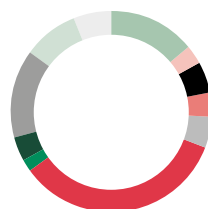
1 290 080 parts

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Répartition typologique

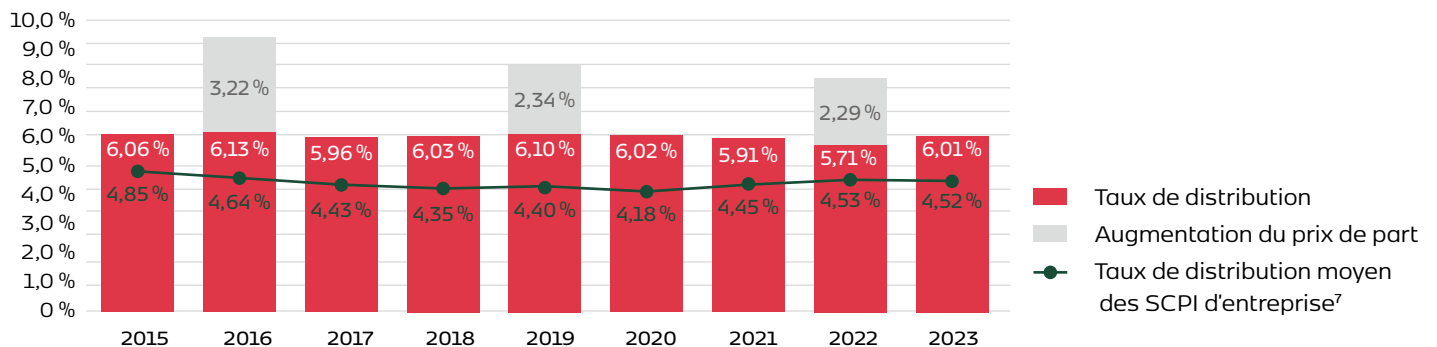


Répartition géographique



- Auvergne- Rhône-Alpes 14 %
- Bretagne 3 %
- Centre-Val de Loire
- Bourgogne-Franche-Comté 5 %
- Grand Est 4 %
- Hauts-de-France 5 %
- Île-de-France 34 %
- La Réunion 2 %
- Nouvelle-Aquitaine 4 %
- Occitanie 14 %
- PACA 9 %
- Pays de la Loire 6 %

Zoom sur la performance



¹Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. – À compter du 1^{er} jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

²TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.

³Minimum de 5 parts pour une première souscription.

⁴Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023.

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

⁵Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

⁶TRI : 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.

⁷Source : IEIF. Données au 31/12/2023.

Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**¹ démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 28 à Dubaï, aux Emirats Arabes Unis et la seconde partie de COP 15 biodiversité à Nairobi au Kenya. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

La prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais d'actualité. Ils sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

Norma Capital, après avoir invité la place de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labélisées ISR, s'en réjouit. Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité par exemple.

Votre Société de Gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

Contexte réglementaire

L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur d'exigences additionnelles dites de niveau 2 du Règlement SFDR s'appliquant tant pour les entités que pour les produits. À ce titre depuis le 30 juin 2023, les sociétés de gestion notamment ont pour obligation de publier un reporting quantitatif sur la prise en compte des principales incidences négatives.

Au niveau de votre SCPI, il est désormais obligatoire de publier les templates de reporting SFDR au sein de la documentation précontractuelle et périodique.

En conséquence votre SCPI publie désormais ces templates en annexe du présent rapport annuel et également en annexe de la Note d'Information de votre SCPI.

Règlement « Disclosure »

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable et agit auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent d'ailleurs une méthodologie ESG et ont adopté une démarche « *best in progress* » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Par ailleurs Norma Capital a décidé, à compter du 1^{er} janvier 2024, d'évaluer et de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Une nouvelle déclaration a été publiée en ce sens sur son site internet détaillant la démarche et les indicateurs suivis.

Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables.

Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontariste **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital a publié en 2023 son deuxième rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre Société de Gestion qui intégrait des éléments spécifiques à la SCPI Vendôme Régions.

Décret Éco-Énergie tertiaire

La loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé une obligation de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique...) de plus de 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique.

En ce qui concerne les obligations de votre SCPI, Norma Capital a informé vos locataires de l'existence de ce texte et des contraintes de suivi et d'amélioration des performances énergétiques pour eux dans le temps. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée OPERAT visant collecter des données énergétiques et assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

Norma Capital a d'ores et déjà saisi le patrimoine de votre SCPI permettant ainsi à tous les locataires concernés par le texte de saisir leurs données de consommations énergétiques et de répondre à leurs obligations d'amélioration de la performance environnementale des locaux loués.

¹La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).



Label ISR Immobilier

Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page nos engagements de son site internet sa politique ISR qui s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

Point marché

À fin 2023, dans le secteur immobilier 134 fonds sont labellisés ISR immobilier, ce qui représente 80 milliards d'euros de capitalisation¹. 58 sociétés de gestion ont fait labéliser au moins un de leurs fonds. Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les fonds labellisés ISR représentaient 36 % de l'actif net total du marché au 3^{ème} trimestre 2023².

Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 17/11/2021. Elle a en 2023 passé avec succès son deuxième audit de suivi qui a salué la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme de SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

Résultats clés

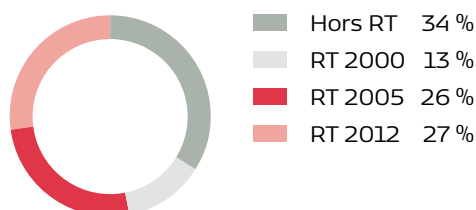
Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2023 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.



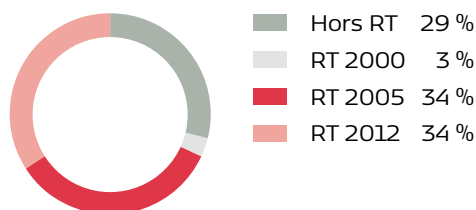
Investissements

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur. Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 66 % d'immeubles récents et 34 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leurs performances énergétiques.

Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2023)



Répartition du patrimoine acquis en 2023 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2023)



Réglementation Thermique

Les immeubles construits (date de dépôt du permis de construire) avant 2001 bénéficient de réglementations constructives mais non contraignantes d'un point de vue de la performance énergétique ; ils seront donc classés dans la catégorie « Hors RT ». À l'opposé, les immeubles plus récents construits à partir de 2013 seront classés dans la catégorie « RT 2012 » et donc théoriquement plus performants.

Ainsi, en théorie, plus un immeuble est récent, moins il devrait consommer d'énergie et, donc, plus il sera performant. En pratique, l'occupation, le climat, la qualité de la maintenance et de la gestion seront tout aussi importants que la qualité constructive. Un immeuble ancien pourra se voir calculée une performance énergétique meilleure grâce à une gestion pilotée et optimisée. Ainsi, le panachage d'actifs neufs et anciens initié par votre Société de Gestion permettra d'avoir un impact vertueux sur les performances énergétiques et carbone à la fois du parc récent, par une bonne maintenance des installations, et également du parc déjà bâti, en sensibilisant les occupants et en agissant avec eux pour générer de véritables économies d'énergies et donc de gaz à effet de serre.

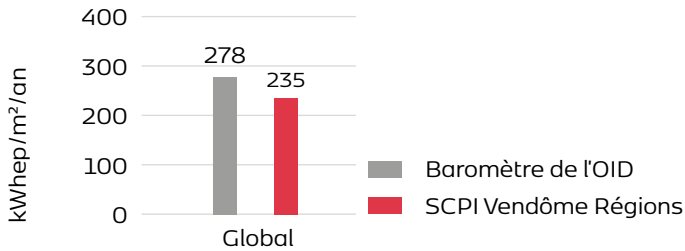
¹Source : ASPIM, « Le label ISR pour les fonds immobiliers 2023 ».

²Source : ASPIM, « Labellisation ISR des fonds immobiliers au 3^{ème} trimestre 2023 ».

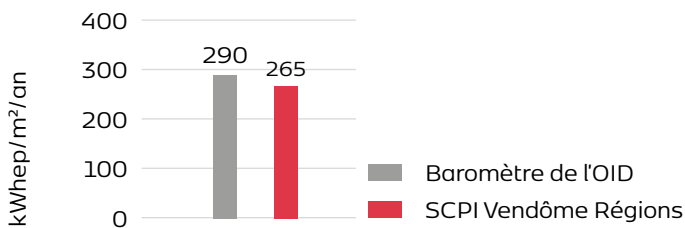
Vision marché

Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe à la communication des données extra-financières pour le « Baromètre de l'Immobilier Responsable » et le « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.

Indicateur de consommation énergétique pour l'année 2023 - Bureaux (en énergie primaire)



Indicateur de consommation énergétique pour l'année 2023 - Commerces (en énergie primaire)



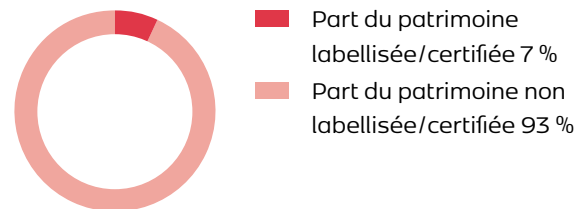
Pour 2023, les performances de votre SCPI¹ surperforment celles du Baromètre de l'OID. Cette bonne performance est à mettre au regard de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.



Labellisation et certification du patrimoine

Les certifications ou les labels obtenus sur les immeubles ne sont pas un objectif en soi de la Société de Gestion. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2023, le taux d'immeubles certifiés atteint 7%.

Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2023)



¹Données issues du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminées sur 30 % des surfaces de votre patrimoine.

Rapport de gestion



03

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 22 juin 2023 a approuvé les comptes annuels et les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Lors de l'Assemblée Générale réunie sur seconde convocation le 29 juin 2023, statuant à titre extraordinaire, les associés ont décidé de porter le capital plafond statutaire de la Société de 800 000 000 euros à 1 300 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7-2 et 8 des statuts de la Société.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a acquis 31 actifs :

- un ensemble de bureaux à Mérignac (31), situé 61 rue Briaud ;
- un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et d'activités à Cormontreuil (51), situé Chemin de Puisieux ;
- un local à usage d'activités situé à Paris 20 (75), situé 89-91 avenue Pelleport ;
- un bâtiment de bureaux à Montpellier (34), situé 1300 avenue Albert Einstein ;
- un ensemble de locaux à usage d'activités et de commerce à Seyssinet-Pariset (38), situé 20 avenue de Grenoble ;
- un bâtiment de bureaux à Seyssinet-Pariset (38), situé 3 rue Paul Valérien ;
- un bâtiment à usage de bureaux et d'activités à Noyarey (38), situé 62 rue Louise Drevet ;
- un local à usage d'activités à Vaulx-Milieu (38), situé 200 rue René Descartes ;
- un local à usage d'activités à Cavillon (84), situé 394 chemin du Puits des Gavottes ;
- un bâtiment de bureaux à Bron (69), situé 2-4 rue Edison ;
- un bâtiment de bureaux à Montpellier (34), situé 93 place Pierre Duhem ;
- un bâtiment à usage de bureaux à Saint-Priest (69), situé 8 rue de Lombardie ;
- un ensemble de locaux à usage de commerce et de bureaux à Dijon (21), situé 2 rue de l'Hôpital ;
- un ensemble de locaux commerciaux à Corneilles-en-Parisis (95), situé ZAC des Bois Rochefort ;
- un bâtiment à usage de bureaux et d'activités à Roissy (95), situé 17 avenue de la Demi-Lune ;
- un bâtiment de bureaux à Levallois-Perret (92), situé 91-95 rue Carnot ;
- un local commercial à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), situé 3 avenue de la Résistance ;
- un bâtiment à usage d'activités à Pusignan (69), situé 637 avenue de Satolas Green ;
- un bâtiment de bureaux à Rezé (44), situé 3 rue Ada Lovelace ;
- un lot de bureaux au Havre (76), situé 79 rue Jules Siegfried ;
- un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et d'activités à Grande-Synthe (59), situé Chemin de Serte ;
- un bâtiment à usage de bureaux et de commerce à Lille (59), situé 5/7 place de la Gare.

En 2023, par la SCI NCAP RETAIL SUD détenue à 100% la SCPI a fait l'acquisition de :

- un ensemble de locaux commerciaux à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), situé 11 avenue de la Croix Blanche ;
- un ensemble de locaux commerciaux à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), situé 11-13 rue des Mares ;
- sept locaux commerciaux à Cabriès (13), situé rue Albert Manoukian.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a cédé 1 actif :

- un local commercial à Jarny (54), situé 38 rue Gambetta.

Objectifs et perspectives

En 2024, la SCPI Vendôme Régions poursuivra son développement régional dans les principales métropoles et agglomérations françaises pour profiter et contribuer au dynamisme économique national. Vendôme Régions continuera de diversifier son parc immobilier en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques.

La SCPI Vendôme Régions maintiendra sa stratégie d'investissement en prenant systématiquement en compte les critères ESG dans le processus de gestion des actifs ; le but étant de respecter les objectifs fixés, à savoir la réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) de ses immeubles, par l'amélioration des bâtiments et la sensibilisation des locataires aux écogestes. Le tout dans une optique de proposer une épargne locale et diversifiée.

Par ailleurs, la SCPI favorisera dans le cadre de ses démarches ESG la possibilité d'installer sur ses actifs des bornes électriques et/ou des panneaux photovoltaïques quand l'opportunité le permettra.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Investissements

Depuis le 31 décembre 2023, et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2024, la Société a acquis 2 actifs :

- un lot de commerces à Jaux (60) situé 63 rue des Métiers ;
- un bâtiment de bureaux à Cesson Sévigné (35), situé 4 rue du Chêne Germain.

Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur les résolutions suivantes :

Treizième résolution

Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter le capital plafond statutaire de la société de 1 300 000 000 euros à 1 700 000 000 euros.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement les articles 7-2 et 8 des statuts comme suit :

Article 7-2 : « Capital social statutaire

Le montant du capital plafond est un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).

Le capital social statutaire est le plafond où le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en A.G.E. Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts. »

Article 8 : « Variabilité du capital social

Dans la limite du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).



Le reste de l'article est inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence. »

Quatorzième résolution

Modification de la durée du mandat de la Société de Gestion et modification corrélative des articles 16-2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter la durée du mandat de la Société de Gestion de trois années à une durée indéterminée.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 16-2 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 16-2 : Durée déterminée du mandat – renouvellement – non-renouvellement – révocation en cours de mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée de trois ans renouvelable, expirant à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut être révoquée en cours de mandat par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation en cours de mandat est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

En cours de mandat, les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion n'a pas à être motivé et ne pourra en aucun cas donner lieu à dommages et intérêts.

En cas de non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles sociétés de gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs au non-renouvellement, à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

La Société de Gestion dont le mandat n'aura pas été renouvelé : 1) aura la charge de l'organisation matérielle de cet appel d'offres et de la convocation de la nouvelle A.G., 2) restera en fonctions jusqu'à la prise de fonctions effective de la nouvelle Société de Gestion et 3) devra mettre tout en œuvre pour transmettre l'intégralité des éléments en sa possession à la nouvelle Société de Gestion, et cela dans les délais les plus courts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance il expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« 16-2 : Durée du mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La Société de Gestion peut être révoquée par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles sociétés de gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »

Quinzième résolution

Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 7 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

7.5 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le reste de l'article est inchangé.

Seizième résolution

Modification de la politique d'investissement

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la politique d'investissement de la Société pour l'étendre aux actifs résidentiels (habitation).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement le deuxième paragraphe de la politique d'investissement comme suit :

Ancien paragraphe :

« La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, *retail park* et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers

tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes si la proportion d'habitation est inférieure à 25 %. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. »

Nouveau paragraphe

« La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, *retail park* et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs résidentiels à usage d'habitation et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. »

Le reste de la politique d'investissement demeure inchangé.

L'assemblée générale prend acte que la note d'information sera modifiée en conséquence.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2023	670,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2023	603,00 €
Taux de distribution ¹	6,01 %
TRI à 5 ans (2018-2023)	5,49 %
TRI depuis la création	5,81 %

Bilan au 31/12/2023

Capital nominal	645 040 000,00 €
Total des capitaux propres	744 627 293,54 €
Immobilisations locatives	664 075 236,37 €

Autres informations au 31/12/2023

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	39 020 872,77 €	39,50 €
Dividendes distribués liés à l'exercice 2023	39 598 949,49 €	40,24 €

Patrimoine au 31/12/2023

	Global	Par part
Valeur d'expertise du patrimoine	661 407 895,69 €	512,69 €
Valeur comptable	744 627 293,54 €	577,19 €
Valeur de réalisation	737 557 704,26 €	571,71 €
Valeur de reconstitution	883 918 741,50 €	685,17 €

¹Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

Évolution du capital et marchés des parts



Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	2 198 500,00 €	2 198 500,00 €	4 397,00	73	109 206,00 €	620,00 €
2016	18 120 500,00 €	15 922 000,00 €	36 417,00	393	1 897 437,44 €	640,00 €
2017	33 229 579,90 €	15 109 079,90 €	66 459,00	798	1 962 406,18 €	640,00 €
2018	41 075 325,00 €	7 845 745,10 €	82 151,00	919	1 441 334,80 €	640,00 €
2019	103 149 989,79 €	62 074 664,89 €	206 299,98	2 613	8 553 022,31 €	655,00 €
2020	164 377 669,68 €	61 227 679,89 €	328 755,34	3 557	8 279 566,13 €	655,00 €
2021	266 542 578,35 €	102 164 908,67 €	533 085,16	7 066	13 990 871,82 €	655,00 €
01/01/2022 au 01/05/2022	363 598 578,35 €	127 143 360,00 €	727 197,16	10 220	28 493 492,34 €	655,00 €
02/05/2022 au 31/12/2022	482 811 501,86 €	156 767 270,00 €	961 178,16	10 965		670,00 €
2023	645 040 000,00 €	853 092 552,94 €	1 290 080,00	18 841	23 535 885,48 €	670,00 €

Évolution de la rentabilité des parts

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	620,00 €	620,00 €	640,00 €	640,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €	657,00 €	670,00 €
Dividende versé au titre de l'année	18,80 €	38,89 €	38,15 €	38,56 €	39,48 €	39,41 €	38,69 €	37,40 €	40,24 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ¹	6,06%	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %	5,91 %	5,71 %	6,01 %
Report distribuable cumulé par part	0,96 €	1,27 €	0,94 €	1,14 €	2,58 €	1,15 €	0,45 €	1,14 €	0,05 €

¹ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2023



Mérignac (33)

Date d'acquisition : **janvier 2023**
Surface : **3 954 m²**
Locataire : **Divers (13)**
Note ESG (acquisition) : **28/100**



Cormontreuil (51)

Date d'acquisition : **février 2023**
Surface : **5 528 m²**
Garantie locative
Note ESG (acquisition) : **16/100**

VEFA*



Paris (75)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **990 m²**
Locataire : **Locaposte**
Note ESG (acquisition) : **29/100**



Montpellier (34)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **1 502 m²**
Locataire : **Dyneff**
Note ESG (acquisition) : **27/100**



Seyssinet-Pariset (38)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **6 154 m²**
Locataires : **Lidl, EFD Induction**
Note ESG (acquisition) : **23/100**



Seyssinet-Pariset (38)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **3 669 m²**
Locataire : **Hardis**
Note ESG (acquisition) : **40/100**



Montpellier (34)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **2 073 m²**
Locataire : **Divers (4)**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



Noyarey (38)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **1 534 m²**
Locataire : **ALD**
Note ESG (acquisition) : **18/100**



Vaulx-Milieu (38)

Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **1 906 m²**
Locataire : **Renault Trucks**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



 Bureaux  Commerces  Activités

*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



Cavaillon (84)



Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **4 263 m²**
Locataire : **Renault Trucks**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



Bron (69)



Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **3 135 m²**
Locataire : **Divers (4)**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



Cabriès (13)



Date d'acquisition : **mars 2023**
Surface : **9 762 m²**
Locataire : **Divers (24)**
Note ESG (acquisition) : **27/100**



Saint-Priest (69)



Date d'acquisition : **mai 2023**
Surface : **904 m²**
Locataire : **Legrand**
Note ESG (acquisition) : **30/100**



Dijon (21)



Date d'acquisition : **juin 2023**
Surface : **5 261 m²**
Locataire : **Divers (12)**
Note ESG (acquisition) : **16/100**



Sainte-Geneviève-des-Bois (91)



Date d'acquisition : **juin 2023**
Surface : **11 920 m²**
Locataire : **Divers (3)**
Note ESG (acquisition) : **22/100**



Sainte-Geneviève-des-Bois (91)



Date d'acquisition : **juillet 2023**
Surface : **2 918 m²**
Locataire : **Divers (6)**
Note ESG (acquisition) : **25/100**



Corneilles en Parisis (95)



Date d'acquisition : **juillet 2023**
Surface : **4 707 m²**
Locataire : **Divers (5)**
Note ESG (acquisition) : **18/100**



Roissy-en-France (95)



Date d'acquisition : **juillet 2023**
Surface : **1 500 m²**
Locataire : **Société de logistique**
Note ESG (acquisition) : **26/100**



Bureaux



Commerces



Activités

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



Levallois (92)



Date d'acquisition : **septembre 2023**
Surface : **4 774 m²**
Locataires : **Eduservices, Micropole**
Note ESG (acquisition) : **40/100**



Sainte-Geneviève-des-Bois (91)



Date d'acquisition : **septembre 2023**
Surface : **2 181 m²**
Locataire : **Grand Frais**
Note ESG (acquisition) : **18/100**



Rezé (44)



Date d'acquisition : **octobre 2023**
Surface : **402 m²**
Locataire : **Opérateur logistique**
Note ESG (acquisition) : **23/100**



Pusignan (69)



Date d'acquisition : **octobre 2023**
Surface : **1 536 m²**
Locataire : **Opérateur logistique**
Note ESG (acquisition) : **20/100**



Le Havre (76)



Date d'acquisition : **octobre 2023**
Surface : **185 m²**
Locataire : **Opérateur logistique**
Note ESG (acquisition) : **26/100**



Grande-Synthe (59)

VEFA*



Date d'acquisition : **octobre 2023**
Surface : **5 622 m²**
Locataire : **En commercialisation**



Lille (59)



Date d'acquisition : **novembre 2023**
Surface : **1 108 m²**
Locataire : **Divers (3)**
Note ESG (acquisition) : **21/100**

Bureaux Commerces Activités

*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Financement des investissements

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 14,93 % de la valeur vénale des actifs.

Toutefois, seuls certains actifs sont acquis à l'aide d'un recours au financement. En effet, la stratégie de financement consiste à lever de la dette bancaire adossée aux immeubles offrant les meilleures garanties de pérennité de leur valeur, tant en raison de leur construction ou

réhabilitation récente qu'en raison de la qualité des locataires et de la durée des baux. Cette stratégie obéit à une logique de prudence et d'optimisation des coûts.

Au cours de l'exercice écoulé les acquisitions partiellement financées par la dette bancaire sont listées ci-dessous :

Bien financé	LTV	Montant de l'emprunt
Levallois	34 %	10 000 000,00
Cesson Sévigne	30 %	6 300 000,00
TOTAL		16 300 000,00

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2023)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Paris	0,35 %	2,08 %	0,40 %	2,83 %
Région parisienne	15,34 %	12,73 %	1,70 %	29,77 %
Autres régions	31,42 %	18,18 %	15,35 %	64,96 %
Outre Mer	0,00 %	2,45 %	0,00 %	2,45 %
TOTAL	47,11 %	35,44 %	17,45 %	100 %

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2023 (HT/HC) (en euros)	40 368 399,68 €
Nombre de locataires au 31/12/2023	328
Taux de vacance au 31/12/2023	7 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2023 ¹	93 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2023 ²	91 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m ²)	43 220 €

Contentieux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 les contentieux suivants ont été initiés ou se sont poursuivis :

- sur l'actif de Carcassonne, le locataire a assigné la société au sujet de son indexation pour un montant de 10 500 euros ;
- sur l'actif de Lyon Dock, le locataire a réalisé une demande d'indemnité à la suite d'un dégât des eaux pour laquelle une expertise est en cours.

Travaux sur le patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les travaux suivants ont été effectués :

- mise en place d'infrastructure pour l'installation de bornes électriques sur 5 sites ;
- préparation de la toiture en vue de mise en place de panneaux photovoltaïques de Toulouse Blagnac ;
- sécurisation en vue des entretiens courant de l'immeuble de la Wantzenau.

Cession d'actifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a cédé 1 actif :

- un local commercial à Jarny (54), situé 38 rue Gambetta.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Vendôme Régions, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield s'élève, au 31 décembre 2023, à 731,6 millions d'euros.

Comme les années précédentes, l'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition datée de mars 2017), ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus et la méthode par comparaison.

¹Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables (TOF).

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	0,00 %
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814	85,36 %
29/01/2016				1 430	100,00 %
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	100,00 %
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	100,00 %
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	100,00 %
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	71,03 %
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15	100,00 %
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	100,00 %
21/09/2016	Bureaux	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bld de la République	788	97,3 %
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Edith Piaf	1 289	100,00 %
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	0,00 %
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	100,00 %
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	533,57	100,00 %
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	66,93 %
07/07/2017	Bureaux	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	100,00 %
12/09/2017	Activités	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123	100,00 %
07/11/2017	Bureaux	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	356,8	100,00 %
28/11/2017	Bureaux	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 402,8	94,59 %
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	80,90 %
27/12/2017	Commerce	CRÊCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	0,00 %
27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	100,00 %
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48	100,00 %
28/12/2017	Commerce	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46	100,00 %
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	0,00 %
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523	100,00 %
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	100,00 %
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5	100,00 %
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8	100,00 %
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	100,00 %
15/03/2019	Bureaux	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	79,23 %
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	100,00 %
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21	100,00 %
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	100,00 %
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8	0,00 %
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1 ^{er}	832	100,00 %
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	100,00 %
27/09/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06	100,00 %
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	100,00 %
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	100,00 %
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	100,00 %
04/11/2019	Bureaux	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	100,00 %
28/11/2019	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418,27	63,46 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	100,00 %
31/12/2019	Activités	LE MANS (72000)	23-25, boulevard Pierre Lefauchaux	17 525,31	100,00 %
13/01/2020	Commerce	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	100,00 %
14/01/2020	Commerce	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64	100,00 %
31/01/2020	Bureaux	CHASSENEUIL-DU-POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698	82,06 %
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28	74,65 %
18/02/2020	Bureaux	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776	100,00 %
27/02/2020	Bureaux	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 026,74	100,00 %
19/05/2020	Bureaux	SAINT-LEU (97424)	29, rue du Pressoir	1 020,14	100,00 %

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



Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
09/07/2020	Activités	POITIERS (86000)	8, Place de Dion Bouton	3 283	100,00 %
01/09/2020	Bureaux	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339	0,00 %
23/09/2020	Activités	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162	0,00 %
10/11/2020	Commerce	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635	100,00 %
10/11/2020	Bureaux	LESQUIN (59810)	23, rue Paul Dubrulle	316	100,00 %
04/12/2020	Commerce	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764	100,00 %
04/12/2020	Bureaux	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842	100,00 %
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472	100,00 %
12/12/2020	Activités	SAINT-HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530	100,00 %
11/01/2021	Activités	JOUÉ-LÈS-TOURS (37300)	5, rue de la Liodière	3 201	100,00 %
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	105, avenue Jean Mermoz	4 523	100,00 %
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	60,24 %
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899	85,43 %
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667	100,00 %
07/04/2021	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	53,08 %
18/05/2021	Bureaux	VILLEURBANNE (69100)	67-69, avenue Galline	2 063	100,00 %
28/06/2021	Commerce	RONCQ (59223)	317, rue Henri Barbusse	3 342	100,00 %
30/06/2021	Commerce	IVRY-SUR-SEINE (94200)	32, rue Marat	933	100,00 %
07/07/2021	Bureaux	NANTES (44000)	27, square La Pérouse	346	100,00 %
30/07/2021	Bureaux	MASSY (91300)	1, rue Galvani	1 841	100,00 %
08/09/2021	Bureaux	CHAMPS-SUR-MARNE (77420)	8, rue Albert Einstein	1 634	100,00 %
15/09/2021	Activités	LE MANS (72000)	21-23, bd Pierre Lefauchaux	11 141	88,64 %
16/09/2021	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	97, allée Alexandre Borodine	1 033	100,00 %
30/09/2021	Bureaux	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800	100,00 %
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	43, rue Michel Ange	4 038	98,83 %
25/11/2021	Bureaux	RENNES (35000)	20, avenue Henri Freville	253	100,00 %
29/11/2021	Commerce	TOULOUSE (31000)	2, avenue d'Atlanta	5 065	100,00 %
30/11/2021	Activités	MARSEILLE (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850	100,00 %
01/12/2021	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquère	5 200	100,00 %
13/12/2021	Commerce	COURBEVOIE (92400)	100, rue de Colombes	889	100,00 %
13/12/2021	Commerce	COULOMMIERS (77120)	15, cours Gambetta	2 017	100,00 %
13/12/2021	Commerce	RUEIL MALMAISON (92500)	14, rue Jacques Daguerre	1 498	100,00 %
13/12/2021	Commerce	SENLIS (60300)	4, rue Odent	2 170	100,00 %
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	124-130, boulevard Diderot	1 308	100,00 %
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	11, rue de Wattignies	309	100,00 %
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185	100,00 %
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452	100,00 %
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105	100,00 %
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	Avenue des Peupliers	4 138	100,00 %
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1 122	100,00 %
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2 595	100,00 %
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1 310	100,00 %
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1 425	100,00 %
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1 696	100,00 %
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4 713	100,00 %
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3 941	64,57 %
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorey	754	100,00 %
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1 851	100,00 %
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7 473	100,00 %
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4 Boulevard Arago	154	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246 rue du Faubourg Saint Martin	240	100,00 %

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28 rue de la Montagne Ste Geneviève	354	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31 rue Ballu	180	100,00 %
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9 rue de Sèvres	220	100,00 %
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81 rue de Strasbourg	1 389	100,00 %
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route départementale 302	6 406	79,83 %
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10 rue du Cerf Berr	1 824	100,00 %
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	5 Rue Jacqueline Auriol	2 913	100,00 %
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3 rue Bayard	1 470	89,84 %
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6 631	100,00 %
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4 rue Sadi Carnot	1 481	100,00 %
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5 avenue Carnot	10 266	100,00 %
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63 rue André Sentuc	2 648	50,71 %
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70 à 80 rue Auguste Perret	6 368	100,00 %
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28 chemin du Petit Bois	3 510	100,00 %
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380 rue Marcelin Berthelot	4 835	100,00 %
05/12/2022	Bureaux	NICE (06200)	455 Promenade des Anglais	4 227	100,00 %
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310 avenue des Platanes	1 938	100,00 %
31/01/23	Bureaux	MERIGNAC (33281)	61 rue Jean Briaud	3 954	57,05 %
23/03/23	Activités	PARIS (75020)	89-91 avenue Pelleport	990	100,00 %
28/03/23	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	1300 avenue Albert Einstein	1 502	100,00 %
31/03/23	Activités	SEYSSINET PARISET (38170)	20 avenue de Grenoble	6 154	100,00 %
31/03/23	Bureaux	SEYSSINET PARISET (38170)	3 rue Paul Valérien Perrin	3 669	100,00 %
31/03/23	Activités	NOYAREY (38360)	Lieu-dit Pra Paris	1 534	100,00 %
31/03/23	Activités	VAULX-MILIEU (38090)	200 rue René Descartes	1 906	100,00 %
31/03/23	Activités	CAVAILLON (84300)	394 chemin du Puits des Gavottes	4 263	100,00 %
31/03/23	Bureaux	BRON (69500)	2-4 rue Edison	3 135	100,00 %
31/03/23	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	93 place Pierre Duhem	2 073	100,00 %
28/04/23	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132 avenue Viviani	3 738	100,00 %
22/05/23	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	8 Rue de Lombardie	904	100,00 %
19/06/23	Commerce	DIJON (21000)	2 rue de l'Hôpital	5 261	100,00 %
13/07/23	Commerce	CORMEILLES EN PARISIS (95240)	ZAC des Bois Rochefort	4 707	100,00 %
25/07/23	Activités	ROISSY-EN-FRANCE (95700)	17 avenue de la Demi-Lune	1 500	100,00 %
17/11/21	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4 rue du Chêne Germain	6 106	100,00 %
08/09/23	Bureaux	LEVALLOIS PERRET (92300)	91-95 rue Carnot	4 774	100,00 %
13/09/23	Commerce	SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	3 avenue de la Résistance	2 181	100,00 %
02/10/23	Activités	PUSIGNAN (69330)	637 avenue de Satolas Green	1 536	100,00 %
02/10/23	Bureaux	REZE (44400)	3 rue Ada Lovelace	402	100,00 %
02/10/23	Bureaux	LE HAVRE (76600)	79 rue Jules Siegfried	185	100,00 %
27/10/23	Bureaux	LIMONEST (69760)	150 allée des Noisetiers	4 036	100,00 %
21/11/23	Bureaux	LILLE (59800)	5/7 place de la Gare	1 108	100,00 %

Immeubles acquis par la SCI NCAP RETAIL SUD détenue à 100 % par la SCPI VENDÔME RÉGIONS :

31/03/23	Commerce	CABRIES (13480)	Centre Commercial La Palmeraie	9 762	100,00 %
29/06/23	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	11 avenue de la Croix Blanche	11 920	100,00 %
10/07/23	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	11-13 rue des Mares	2 918	100,00 %

TOTAL

91,83 %

Situation locative par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)
30/12/22	Bureaux	TOULOUSE (31200)	6 rue Marie Laurencin	4 804
07/02/23	Activités	CORMONTREUIL (51350)	Chemin de Puisieux	5 528
27/10/23	Activités	GRANDE-SYNTHE (59760)	Chemin de Serte	5 622

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



Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2023		2022		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus¹						
Recettes locatives brutes	41,63	87,97 %	45,05	96,83 %	45,92	98,57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,82	5,95 %	0,83	1,79 %	0,26	0,55 %
Produits financiers provenant des SCI	2,59	5,48 %	-	-	-	-
Produits divers	0,28	0,60 %	0,64	1,38 %	0,41	0,88 %
TOTAL REVENUS	47,32	100,00 %	46,52	100,00 %	46,58	100,00 %
Charges¹						
Commission de gestion	4,17	8,81 %	4,54	9,76 %	4,53	9,73 %
Autres frais de gestion	0,77	1,63 %	1,00	2,14 %	1,06	2,28 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	- 0,81	- 1,71 %	0,76	1,63 %	1,19	2,55 %
Charges financières	2,12	4,48 %	1,78	3,83 %	0,99	2,13 %
Sous total charges externes	6,25	13,22 %	8,08	17,37 %	7,78	16,70 %
Amortissement net	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Provisions nettes ²	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Pour travaux	0,58	1,22 %	- 0,14	- 0,30 %	0,11	0,24 %
Autres	0,25	0,52 %	0,12	0,27 %	0,25	0,53 %
Sous total charges internes	0,83	1,75 %	- 0,02	- 0,03 %	0,36	0,77 %
TOTAL CHARGES	7,08	14,97 %	8,06	17,33 %	8,14	17,47 %
Résultat brut	38,86	82,12 %	38,46	82,67 %	38,44	82,53 %
Variation report à nouveau	- 1,38	- 2,92 %	1,06	2,27 %	0,32	0,69 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	40,24	0,85 %	37,40	80,40 %	38,69	83,06 %
Revenus distribués après prélèvement	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2022	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	134 170 663	287 594 063	218 317 568
Sommes restant à investir N- 1	38 906 011	20 192 934	128 310 774
+ cessions d'immeubles	-	2 532 800	268 800
+ financement	7 249 142	59 282 781	14 406 505
- commission de souscription	- 13 990 872	- 28 493 492	- 23 535 885
- achat d'immeubles	- 141 781 495	- 200 337 076	- 249 117 429
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 4 360 516	- 12 461 236	- 6 924 189
- divers (préciser)	-	-	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	20 192 934	128 310 774	81 726 144

¹Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

²Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	663 260 491,36
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 5 616 197,82
Apport en capital	86 983 000,00
Valeur comptable	744 627 293,54
Valeur comptable ramenée à une part	577,19

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en euros)
Valeur vénale	743 173 902,08
Valeur nette des autres actifs de la société	- 5 616 197,82
Valeur de réalisation	737 557 704,26
Valeur de réalisation ramenée à une part	571,71

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	(en euros)
Frais d'acquisition	40 654 657,92
Commission de souscription TTC	105 706 379,32
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	146 361 037,24
Valeur de reconstitution	883 918 741,50
Valeur de reconstitution ramenée à une part	685,17

Vision directe des filiales – Transparisation des comptes de la SCPI (en euros)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	41 008 901,89	2 509 797,11	43 518 699,00
Loyers	40 368 399,68	2 509 797,11	42 878 196,79
Autres produits immobiliers	720 379,89		
Charges non récupérables	80 707,89		80 707,89
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	- 160 585,57	-	- 160 585,57
Composants du résultat d'exploitation	- 4 900 246,63	82 957,55	- 4 817 289,08
Commission de gestion de la SGP	- 4 044 791,56	-	- 4 044 791,56
Autres charges d'exploitation	- 855 455,07	82 957,55	- 772 497,52
Composants du résultat financiers	393 134,32	50 770,71	443 905,03
Intérêts des emprunts	- 2 055 593,62	-	- 2 055 593,62
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers ¹	2 448 727,94	50 770,71	2 499 498,65
Composant du résultat exceptionnel	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-

¹À l'exclusion des opérations réciproques entre entités (mères et filles).



Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée depuis le 1^{er} avril 2023 par la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER. Cette nomination a été validée par l'AMF à l'occasion de l'examen de délivrance de carte professionnelle de RCCI en septembre 2023.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille réglementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :

- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à posteriori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 34 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 810 344,05 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 341 000 euros.



Profil de risque

L'investissement en parts de la SCPI Vendôme Régions est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...);
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

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

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

L'investissement en parts de la SCPI Vendôme Régions est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf membres désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire, parmi les associés, pour une durée de trois ans conformément aux statuts.

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société par la Société de Gestion et émet un avis sur les projets de résolutions soumis aux associés.

Les statuts subordonnent à son avis préalable les opérations ci-après énumérées, étant précisé qu'à l'égard des tiers, la Société ne peut se prévaloir de ces limites et/ou restrictions :

- l'entrée dans le capital de la Société d'une entité relevant de l'ACPR telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;
- les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L. 214-114 C. monét. fin. et s.,
- étant précisé que la décision finale reviendra à la Société de Gestion qui demeure indépendante dans la prise de décision d'investissement.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée Générale devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Rapport du Conseil de Surveillance



04

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers coassociés de Vendôme Régions,

Le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale, s'il est certes une obligation légale, est surtout une occasion annuelle de faire le point sur l'utilisation de notre épargne et son devenir. Dans le présent rapport qui se veut aussi synthétique que possible nous tenterons de mettre en exergue tant les points positifs qu'éventuellement ceux qui nécessiteraient des modifications. De plus, il nous appartient de donner notre avis sur les résolutions sur lesquelles il nous est demandé de nous prononcer.

Le dossier établi par la société de gestion Norma Capital étant particulièrement riche de détails et pédagogique, nous nous limiterons, après une courte introduction, à attirer l'attention de nos coassociés sur certains aspects qui, à nos yeux, méritent un développement particulier.

1. L'environnement de notre SCPI

Ces derniers mois, les marchés immobiliers ont dû faire face à une série de défis majeurs. En quelques mois, une hausse des taux a entraîné une chute brutale des volumes des investissements en immobilier d'entreprise (de 30 Mds € à un peu moins de 15 Mds € en France) ce qui a entraîné une correction des valeurs des actifs à travers l'Europe. En France, pour ce qui est des 116 SCPI classiques, une trentaine ont dû entériner une dévalorisation des parts, une société de gestion l'ayant notamment fait à trois reprises en 8 mois pour l'une de ses SCPI. Toutefois, selon les spécialistes, malgré une inflation soutenue, le secteur immobilier semble capable d'absorber au fil de l'eau cette période difficile grâce à l'indexation des loyers. L'avenir dira s'ils avaient raison. En tout état de cause, cette époque turbulente souligne l'étroite connexion entre marchés immobiliers et cycles économiques, ainsi que l'adaptabilité et la résistance de l'immobilier.

Est-il nécessaire de rappeler que l'immobilier non coté telle la SCPI Vendôme Régions est principalement un investissement à long terme, par essence non liquide ?

2. La position de Vendôme Régions

Dans un contexte plutôt chahuté, Vendôme Régions a poursuivi sa route. À titre d'illustration, plus de trente actifs sont entrés en portefeuille alors qu'un seul a été cédé. Nous dirions que notre SCPI a traversé la crise de manière sereine. Contrairement à d'autres, elle n'est que très faiblement exposée au risque de crédit. En excluant les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui sont relatives à des immeubles livrés au cours du premier semestre 2024, le taux global d'emprunt est de l'ordre de seulement 10%. Sur ce sujet, nous vous invitons à vous reporter à notre rapport de 2023.

Pour l'associé, le taux de rendement interne à 5 ans est de 5,49 %, l'un des meilleurs du marché. Aussi, force est de constater que Vendôme Régions est une SCPI à laquelle les épargnants font confiance. Il suffit de relever que le nombre d'associés a significativement augmenté en un an, passant de 11 000 à près de 19 000, pour en témoigner. La plus grande part de nos coassociés, de l'ordre de 85 %, sont des personnes physiques qui investissent sur le long terme, soit en pleine propriété, soit en démembrement. C'est un gage de stabilité du capital car il convient de rappeler que ce sont essentiellement des investisseurs institutionnels « court-termistes » qui ont déstabilisé le marché des SCPI... et qui continuent de le déstabiliser en ce début d'année 2024. Ce n'est pas le cas de Vendôme Régions.





3. Les résolutions de l'Assemblée générale extraordinaire : une page se tourne

Les associés de Vendôme Régions sont, sans nul doute, les épargnants en parts de SCPI statutairement les plus protégés. N'hésitez pas à le constater par vous-mêmes : nous vous invitons à prendre pleinement connaissance des dispositions de nos statuts. Ils vous ont été remis au moment de votre souscription et sont téléchargeables sur le site de Norma Capital. Pour des raisons historiques, la durée du mandat de gestion avait été fixée à trois ans. Eu égard tant à l'évolution des conditions et au contexte actuel de marché qu'à la satisfaction des épargnants vis-à-vis de Norma Capital, notre gérante depuis 2018, il est apparu que la durée de trois ans était devenue difficilement compatible avec une gestion des actifs de Vendôme Régions sur le long terme. Dès lors, à l'issue de cette période de trois ans, se posait la question du bon « calibre » d'une nouvelle durée, Norma Capital ayant largement prouvé sa capacité à gérer correctement et à faire fructifier Vendôme Régions. Après de longs échanges entre le Conseil de Surveillance et les représentants de la société de gestion, il a finalement été décidé de proposer à l'Assemblée générale de prendre position pour un mandat à durée indéterminée. C'est l'objet de la 14^{ème} résolution à titre extraordinaire qui nécessite une modification statutaire.

Il nous est également demandé de voter en faveur d'une mesure concernant la politique d'investissement de Vendôme Régions qui pourra, si l'Assemblée générale en décide ainsi, investir accessoirement dans de nouvelles typologies d'actifs immobiliers tertiaires ou dans des locaux d'habitation au-delà de l'actuel plafond de 25 %. Votre Conseil de Surveillance ne s'est pas montré défavorable à une telle évolution dès lors que ces éventuels investissements resteraient limités et n'impacteraient pas significativement la structure du patrimoine immobilier de la SCPI ni sa typologie.

On nous propose d'autoriser la décimalisation des parts sociales : il s'agit là d'une mesure à la fois technique et commerciale destinée notamment à faciliter l'acquisition de parts au moyen de versements programmés qui sont exprimées en euros entiers. Cette disposition permettrait également de s'inscrire dans un programme de réinvestissement automatique du dividende, ce qui procurerait un avantage concurrentiel supplémentaire à notre SCPI. Enfin, pour accompagner le développement de Vendôme Régions, l'Assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur l'augmentation à 1 700 000 K€ de son capital social.

4. Les résolutions à caractère ordinaire

Les résolutions présentées au vote des associés de Vendôme Régions en cette Assemblée générale ordinaire 2024 sont classiques : approbation des comptes de l'exercice clos, quitus à la Société de gestion et au Conseil de Surveillance, approbation de la distribution des bénéfices et des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI... Nous attirons cependant votre attention sur le fait que le quitus à la société de gestion et le quitus au Conseil de Surveillance font désormais l'objet de deux résolutions séparées, marquant ainsi, s'il en était besoin, la séparation entre les deux organes de la SCPI qui, bien que désignés tous deux par la communauté des associés et n'exerçant pas les mêmes fonctions, sont totalement indépendants l'un de l'autre. Concernant justement le Conseil de Surveillance, outre la résolution habituelle sur les jetons de présence, figure également celle qui est relative au budget statutaire annuel pour lui permettre éventuellement de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, tout audit, etc., qu'il estimerait nécessaires dans l'intérêt de la SCPI. Nous soulignons à ce propos que le Conseil de Surveillance n'a jamais eu l'occasion d'utiliser cette enveloppe, (proposée à hauteur de 50 K€ pour 2024) qui est l'une des mesures statutaires fortes de protection de l'épargne confiée à une société de gestion.

Tant à l'occasion de nos réunions que lors des nombreux échanges informels avec la société de gestion dans le courant de l'année, l'ensemble des documents qui nous ont été soumis ont été examinés attentivement par le Conseil de Surveillance, qui n'a relevé aucun autre point particulier à souligner que ceux précédemment évoqués.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à l'Assemblée, vous avez la possibilité de voter par correspondance en suivant les instructions fournies, ou de donner procuration en remplissant le formulaire avec la mention : "au président du Conseil de Surveillance ou à toute personne le représentant". Dans tous les cas, Mesdames, Messieurs, soyez remerciés de votre participation à la vie sociale de Vendôme Régions.

Achévé de rédiger et approuvé à l'unanimité à Paris le 8 avril 2024

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président

Serge Blanc (AAAZ SCI)

aaaz-sci-versailles@laposte.net





Comptes annuels

au 31 décembre 2023

05

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en euros)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	629 811 595,67	627 959 000,00	480 528 144,02	504 718 500,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	34 263 640,70	34 263 640,70	8 487 493,05	8 487 493,05
Immobilisations locatives	664 075 236,37	662 222 640,70	489 015 637,07	513 205 993,05
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 814 745,01	- 814 745,01	- 252 625	- 252 625
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 814 745,01	- 814 745,01	- 252 625	- 252 625
Immobilisations financières contrôlées	-	-	10 000 000,00	10 307 619,04
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	10 000 000,00	10 307 619,04
TOTAL I	663 260 491,36	661 407 895,69	498 763 012,07	523 260 987,09
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	10 000 000,00	10 066 666,66	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	76 983 000,00	71 699 339,73	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	86 983 000,00	81 766 006,39	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	2 211 927,31	2 211 927,31	1 462 534,19	1 462 534,19
Autres créances	19 162 000,48	19 162 000,48	27 027 205,94	27 027 205,94
Provisions pour dépréciation des créances	- 370 621,75	- 370 621,75	- 210 036,18	- 210 036,18
Créances	21 003 306,04	21 003 306,04	28 279 703,95	28 279 703,95
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	92 257 989,72	92 257 989,72	125 523 767,17	125 523 767,17
Valeurs de placement et disponibilités	92 257 989,72	92 257 989,72	125 523 767,17	125 523 767,17
TOTAL III	113 261 295,76	113 261 295,76	153 803 471,12	153 803 471,12
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières	- 107 633 054,18	- 107 633 054,18	- 90 818 960,51	- 90 818 960,51
Dettes d'exploitation	- 11 244 252,00	- 11 244 252,00	- 10 072 223,86	- 10 072 223,86
Autres débiteurs	- 187,40	- 187,40	41 841,12	41 841,12
Dettes	- 118 877 493,58	- 118 877 493,58	- 100 849 343,25	- 100 849 343,25
TOTAL IV	- 118 877 493,58	- 118 877 493,58	- 100 849 343,25	- 100 849 343,25
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	744 627 293,54	-	551 717 139,94	-
Valeur estimée du patrimoine	-	737 557 704,26	-	576 215 114,96

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)



Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	4 ^e acompte 2022	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2023	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital								
Capital souscrit	482 811 501,86	-	-	171 997 998,14 €	-	- 9 769 500,00	-	645 040 000,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	151 963 482,64	-	-	58 101 587,30	-	- 2 012 517,00	-	208 052 552,94
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 91 814 216,72	-	-	- 30 460 074,55	-	-	-	- 122 274 291,27
Écarts d'évaluation								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable								
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles								
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 391 220,64	- 1 111 220,64	-	-	-	-	- 125 020,00	154 980,00
Réserves								
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à Nouveau								
Report à Nouveau	48 418,44	-	582 872,84	-	-	-	-	631 291,28
Résultat de l'exercice								
Résultat de l'exercice 2022	21 228 609,56	-	- 21 228 609,56	-	-	-	39 020 872,77	39 020 872,77
Acomptes sur résultat de l'exercice 2022	- 13 911 876,48	- 6 733 860,24	20 645 736,72	-	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	- 25 998 112,18	-	-	- 25 998 112,18
TOTAL GÉNÉRAL	551 717 139,94	- 7 845 080,88	-	199 639 510,89	- 25 998 112,18	- 11 782 017,00	38 895 852,77	744 627 293,54

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	98 600 518,88	84 194 013,57	24 911 232,25	19 131 000,00
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
• Privilèges de prêteur de denier	96 990 518,88	82 584 013,57	23 301 232,25	17 521 000,00
• Hypothèques	1 610 000,00	1 610 000,00	1 610 000,00	1 610 000,00
Emprunts à taux variable	Néant	Néant	Néant	Néant
• Privilèges de prêteur de denier	-	-	-	-
• Hypothèques	-	-	-	-
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-	-	-	-
Engagements donnés (achats)	Néant	Néant	Néant	Néant
Offres signées	-	-	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-	-	-
Garanties locatives	-	-	-	-
Engagements reçus (ventes)	-	-	-	223 854,86
Offres signées	-	-	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-	-	-
Garanties locatives	-	-	-	223 854,86
Garanties données	Néant	Néant	Néant	Néant
Garanties reçues	Néant	Néant	Néant	Néant
Aval, cautions	-	-	-	365 892,00

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :

31/12/2023	Montant de la garantie	Type de garantie
POITIERS	990 000,00	Privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers
ORLEANS	1 610 000,00	Hypothèque
COLMAR / LE CREUSOT	1 499 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LAMBERSART	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PESSAC	1 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers
BLAGNAC	5 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES / CHASSENEUIL	4 532 000,00	Privilège de prêteur de deniers
VILLEURBANNE	3 500 000,00	Hypothèque
RONCQ	2 080 000,00	Privilège de prêteur de deniers
MASSY	2 220 000,00	Privilège de prêteur de deniers
RUEIL MALMAISON / COULOMMIERS	4 808 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST PRIEST ZAY	3 360 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LYON DOCKS	3 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PORTEFEUIL ESSENTIEL	4 700 000,00	Hypothèque
DARDILLY	4 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST GENEVIEVE DES BOIS	2 370 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LILLE BAYARD	1 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
REICHSTETT	2 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
TOULOUSE PSA / AUCAMVILLE	10 440 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
MASSY YELLOW	10 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
CRETEIL	11 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LEVALLOIS	10 000 000,00	Hypothèque, cession dailly des loyers
CESSON SEVIGNE	6 300 000,00	Hypothèque, cession dailly des loyers et des primes d'assurances

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

Avals, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)



	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	77 184 965,09	43 853 637,22	23 544 564,34
Loyers	40 368 399,68	24 866 212,65	15 453 918,56
Charges facturées	9 799 308,50	6 091 181,15	3 602 443,54
Produits des participations contrôlées	3 108 333,33	435 007,60	-
Produits annexes	373 038,10	-	-
Reprises de provisions	-	-	127 686,08
Transferts de charges immobilières	23 535 885,48	12 461 235,82	4 360 516,16
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	- 10 531 680,94	- 6 531 916,83	- 4 264 447,57
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 9 586 083,09	- 6 118 362,89	- 3 819 447,61
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 90 374,75	- 391 268,44	- 183 358,27
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 562 120,01	77 675,00	- 109 545,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	- 132 517,52	70 030,45	- 46 788,72
Dépréciation des créances douteuses	- 160 585,57	- 169 990,95	- 105 307,97
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	66 653 284,15	37 321 720,39	19 280 116,77
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	6 924 189,07	28 847 138,97	14 129 346,38
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	6 924 189,07	28 520 971,34	13 990 871,82
Autres produits d'exploitation	-	326 167,63	138 474,56
II - CHARGES D'EXPLOITATION	- 35 360 321,18	- 43 998 813,59	- 20 236 278,66
Commissions de gestion	- 27 580 677,04	- 31 000 097,78	- 15 517 108,15
Charges d'exploitation de la société	- 7 689 459,00	- 12 988 599,96	- 4 697 369,94
Diverses charges d'exploitation	- 90 185,14	- 10 115,85	- 21 800,57
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 28 436 132,11	- 15 151 674,62	- 6 106 932,28
I - PRODUITS FINANCIERS	2 859 314,35	24 394,95	86 127,56
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 262 061,28	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-	-
Autres produits	1 597 253,07	24 394,95	86 127,56
II - CHARGES FINANCIÈRES	- 2 055 593,62	- 965 831,16	- 320 181,80
Charges d'intérêts des emprunts	- 2 055 593,62	- 965 831,16	- 320 181,80
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Résultat financier C = (I-II)	803 720,73	- 941 436,21	- 234 054,24
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	39 020 872,77	21 228 609,56	12 939 130,25

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 DU Code monétaire et financier. Depuis le 1^{er} janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman

& Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la Société de Gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Cushman & Wakefield.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2023, y compris les participations contrôlées

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	344 683 760,06 €	357 270 000,00 €	143 882,31	253 882 323,86 €	263 418 500,00 €	121 820,76
Activités	121 473 320,00 €	132 305 000,00 €	123 565,53	95 089 520,00 €	104 440 000,00 €	94 532,08
Commerces	267 852 057,81 €	268 750 000,00 €	111 270,55	131 556 300,16 €	136 860 000,00 €	73 488,97
TOTAL GÉNÉRAL	734 009 137,87 €	758 325 000,00 €	378 718	480 528 144,02 €	504 718 500,00 €	289 841,81

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	566 600,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2015-2016 17 970 000,00 €
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814	2 136 486,41 €	
29/01/2016				1 430		
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	1 850 000,00 €	
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	1 977 000,00 €	
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	1 868 624,29 €	
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	2 369 096,65 €	
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15	680 000,00 €	
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	900 000,00 €	
21/09/2016	Bureaux	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bld de la République	788	1 955 000,00 €	
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Edith Piaf	1 289	1 442 181,87 €	
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	1 730 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 21 375 000,00 €
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	960 000,00 €	
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimés	533,57	1 893 000,00 €	
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	1 520 000,00 €	
07/07/2017	Bureaux	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	4 250 000,00 €	
12/09/2017	Activités	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123	2 150 000,00 €	
07/11/2017	Bureaux	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	356,8	1 500 000,00 €	
28/11/2017	Bureaux	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 402,8	2 135 900,00 €	
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	1 684 021,00 €	
27/12/2017	Commerce	CRÈCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	926 550,77 €	



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2023

27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	837 822,00 €	
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48	295 581,00 €	
28/12/2017	Commerce	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46	161 133,00 €	
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	2 335 000,00 €	
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523	650 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 9 130 000,00 €
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	1 241 520,00 €	
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5	1 470 000,00 €	
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8	1 590 000,00 €	
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	1 160 000,00 €	
15/03/2019	Bureaux	MARCO-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	1 800 000,00 €	
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	1 490 000,00 €	
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21	1 977 585,00 €	
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	5 020 000,00 €	
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8	3 520 000,00 €	
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1 ^{er}	832	1 361 000,00 €	
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	6 140 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 69 624 000,00 €
27/09/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06	2 550 000,00 €	
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	4 880 400,00 €	
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	2 365 000,00 €	
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	12 200 000,00 €	
04/11/2019	Bureaux	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	1 365 000,00 €	
28/11/2019	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418,27	10 886 000,00 €	
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	5 468 000,00 €	
31/12/2019	Activités	LE MANS (72000)	23-25, boulevard Pierre Lefauchaux	17 525,31	5 600 000,00 €	
13/01/2020	Commerce	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	5 950 000,00 €	
14/01/2020	Commerce	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64	300 800,00 €	
31/01/2020	Bureaux	CHASSENEUIL-DU-POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698	7 920 000,00 €	
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28	3 410 000,00 €	
18/02/2020	Bureaux	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776	900 000,00 €	
27/02/2020	Bureaux	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 026,74	2 500 000,00 €	
19/05/2020	Bureaux	SAINT-LEU (97424)	29, rue du Pressoir	1 020,14	2 700 000,00 €	
09/07/2020	Activités	POITIERS (86000)	8, Place de Dion Bouton	3 283	1 392 500,00 €	
01/09/2020	Bureaux	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339	6 875 863,93 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 44 745 000,00 €
23/09/2020	Activités	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162	1 700 000,00 €	
10/11/2020	Commerce	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635	1 796 000,00 €	
10/11/2020	Bureaux	LESQUIN (59810)	23, rue Paul Dubrule	316	988 000,00 €	
04/12/2020	Commerce	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764	1 200 000,00 €	
04/12/2020	Bureaux	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842	1 310 000,00 €	
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472	2 200 000,00 €	
12/12/2020	Activités	SAINT-HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530	2 350 000,00 €	
11/01/2021	Activités	JOUÉ-LÈS-TOURS (37300)	5, rue de la Liodière	3 201	3 200 000,00 €	
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	105, avenue Jean Mermoz	4 523	9 075 904,00 €	
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	10 940 000,00 €	
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899	3 940 000,00 €	
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667	1 575 000,00 €	
07/04/2021	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	4 915 072,00 €	

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
18/05/2021	Bureaux	VILLEURBANNE (69100)	67-69, avenue Galline	2 063	8 400 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 129 300 000,00 €
28/06/2021	Commerce	RONCQ (59223)	317, rue Henri Barbusse	3 342	5 200 000,00 €	
30/06/2021	Commerce	IVRY-SUR-SEINE (94200)	32, rue Marat	933	2 318 724,10 €	
07/07/2021	Bureaux	NANTES (44000)	27, square La Pérouse	346	850 000,00 €	
30/07/2021	Bureaux	MASSY (91300)	1, rue Galvani	1 841	4 150 000,00 €	
08/09/2021	Bureaux	CHAMPS-SUR-MARNE (77420)	8, rue Albert Einstein	1 634	3 550 000,00 €	
15/09/2021	Activités	LE MANS (72000)	21-23, bd Pierre Lefauchaux	11 141	4 000 000,00 €	
16/09/2021	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	97, allée Alexandre Borodine	1 033	3 585 532,00 €	
30/09/2021	Bureaux	BAILLY- ROMAIN-VILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800	2 080 000,00 €	
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	43, rue Michel Ange	4 038	15 450 000,00 €	
25/11/2021	Bureaux	RENNES (35000)	20, avenue Henri Freville	253	635 000,00 €	
29/11/2021	Commerce	TOULOUSE (31000)	2, avenue d'Atlanta	5 065	8 452 506,00 €	
30/11/2021	Activités	MARSEILLE 16 (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850	2 541 000,00 €	
01/12/2021	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquère	5 200	6 615 500,00 €	
13/12/2021	Commerce	COURBEVOIE (92400)	100, rue de Colombes	889	2 490 000,00 €	
13/12/2021	Commerce	COULOMMIERS (77120)	15, cours Gambetta	2 017	1 575 000,00 €	
13/12/2021	Commerce	RUEIL-MALMAISON (92500)	14, rue Jacques Daguerre	1 498	4 445 000,00 €	
13/12/2021	Commerce	SENLIS (60300)	4, rue Odent	2 170	3 510 000,00 €	
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	124-130, boulevard Diderot	1 308	4 162 000,00 €	
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	11, rue de Wattignies	309	2 415 000,00 €	
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185	1 201 000,00 €	
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452	3 150 000,00 €	
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105	3 350 000,00 €	
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	Avenue des Peupliers	4 138	6 993 933,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 193 675 000,00 €
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1 122	763 633,00 €	
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2 595	6 115 000,00 €	
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1 310	2 575 668,00 €	
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1 425	7 050 000,00 €	
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1 696	4 203 022,00 €	
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4 713	4 900 000,00 €	
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3 941	10 350 000,00 €	
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorey	754	2 340 000,00 €	
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1 851	5 400 000,00 €	
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7 473	18 655 000,00 €	
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290	1 720 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4 Boulevard Arago	154	1 540 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246 rue du Faubourg Saint Martin	240	3 235 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28 rue de la Montagne Ste Geneviève	354	2 225 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31 rue Ballu	180	1 190 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9 rue de Sèvres	220	1 460 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81 rue de Strasbourg	1 389	3 894 425,00 €	
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route départementale 302	6 406	7 160 000,00 €	
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10 rue du Cerf Berr	1 824	2 255 000,00 €	



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	5 Rue Jacqueline Auriol	2 913	5 163 000,00 €	
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3 rue Bayard	1 470	2 900 000,00 €	
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6 631	5 779 000,00 €	
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4 rue Sadi Carnot	1 481	3 630 000,00 €	
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5 avenue Carnot	10 266	35 330 000,00 €	
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63 rue André Sentuc	2 648	2 060 000,00 €	
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70 à 80 rue Auguste Perret	6 368	26 023 256,00 €	
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28 chemin du Petit Bois	3 510	6 770 000,00 €	
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380 rue Marcelin Berthelot	4 835	4 510 000,00 €	
05/12/2022	Bureaux	NICE (6200)	455 Promenade des Anglais	4 227	8 500 000,00 €	
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310 avenue des Platanes	1 913	6 000 000,00 €	
31/01/2023	Bureaux	MERIGNAC (33281)	61 rue Jean Briaud	3 954	6 850 000,00 €	
23/03/2023	Activités	PARIS (75020)	89-91 avenue Pelleport	990	3 000 000,00 €	
28/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	1300 avenue Albert Einstein	1 502	2 800 000,00 €	
31/03/2023	Activités	SEYSSINET PARISET (38170)	20 avenue de Grenoble	6 154		Valeur totale des immeubles acquis en 2023 172 440 000,00 €
31/03/2023	Bureaux	SEYSSINET PARISET (38170)	3 rue Paul Valérien Perrin	3 669		
31/03/2023	Activités	NOYAREY (38360)	Lieu-dit Pra Paris	1 534		
31/03/2023	Activités	VAULX-MILIEU (38090)	200 rue René Descartes	1 906		
31/03/2023	Activités	CAVAILLON (84300)	394 chemin du Puits des Gavottes	4 263		
31/03/2023	Bureaux	BRON (69500)	2-4 rue Edison	3 135	6 100 000,00 €	
31/03/2023	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	93 place Pierre Duhem	2 073	4 308 297,00 €	
28/04/2023	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132 avenue Viviani	3 738	10 249 942,65 €	
22/05/2023	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	8 Rue de Lombardie	904	2 730 000,00 €	
19/06/2023	Commerce	DIJON (21000)	2 rue de l'Hôpital	5 261	19 920 190,00 €	
13/07/2023	Commerce	CORMEILLES EN PARISIS (95240)	ZAC des Bois Rochefort	4 707	9 150 000,00 €	
25/07/2023	Activités	ROISSY-EN-FRANCE (95700)	17 avenue de la Demi-Lune	1 500	4 235 000,00 €	
17/11/2021	Bureaux	CESSON SEVIGNE (35510)	4 rue du Chêne Germain	6 106	16 636 999,91 €	
08/09/2023	Bureaux	LEVALLOIS PERRET (92300)	91-95 rue Carnot	4 774	29 575 000,00 €	
13/09/2023	Commerce	SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	3 avenue de la Résistance	2 181	7 325 000,00 €	
02/10/2023	Activités	PUSIGNAN (69330)	637 avenue de Satolas Green	1 536	2 725 000,00 €	
02/10/2023	Bureaux	REZE (44400)	3 rue Ada Lovelace	402	1 020 000,00 €	
02/10/2023	Bureaux	LE HAVRE (76600)	79 rue Jules Siegfried	185	290 000,00 €	
27/10/2023	Bureaux	LIMONEST (69760)	150 allée des Noisetiers	4 036	11 720 662,29 €	
21/11/2023	Bureaux	LILLE (59800)	5/7 place de la Gare	1 108	4 583 325,00 €	
Immeubles acquis par la SCI NCAP RETAIL SUD détenue à 100% par la SCPI VENDOME REGIONS :						
31/03/2023	Commerce	CABRIES (13480)	Centre Commercial La Palmeraie	9 762		Valeur totale des immeubles acquis en 2023 69 400 000,00 €
29/06/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE DES-BOIS (91700)	11 avenue de la Croix Blanche	11 920	70 616 000,00 €	
10/07/2023	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE DES-BOIS (91700)	11-13 rue des Mares	2 918		
TOTAL					728 785 257,87 €	727 659 000,00 €

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Total VEFA
30/12/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	6 rue Marie Laurencin	4 804	2 280 080,00 €	Valeur totale des VEFA 29 450 000,00 €
07/02/2023	Activités	CORMONTREUIL (51350)	Chemin de Puisieulx	5 528	2 032 400,00 €	
27/10/2023	Activités	GRANDE-SYNTHÉ (59760)	Chemin de Serte	5 622	911 400,00 €	
TOTAL					5 223 880,00 €	29 450 000,00 €

Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Terrains et constructions locatives ¹	480 528 144,02	149 552 251,65	268 800,00	629 811 595,67
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions ²	-	-	-	-
Immobilisations en cours	8 315 863,13	25 728 647,65	-	34 044 510,78
Indemnités d'immobilisation	171 629,92	47 500,00	-	219 129,92
TOTAL GÉNÉRAL	489 015 637,07	175 328 399,30	268 800,00	664 075 236,37

¹Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

²Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Placements et détentions mobilières de la SCPI (en euros)

Au 31 décembre 2023, la SCPI détenait (en valeur comptables) :

- Dans la SCI NCAP RETAIL SUD, créée en 2023, détenue à 100 % par la SCPI : 76 983 000,00 €
- Participation minoritaire dans l'OPCI SOREF, gérée par SOFIDY : 10 000 000,00 € depuis 2022

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Dotations	Reprise	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	49 500,00	562 245,00	-	611 745,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	13 125,00	69 275,00	-	82 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	112 500,00	- 72 300,00	-	40 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	77 500,00	2 900,00	-	80 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	252 625,00	562 120,00	-	814 745,00

Immobilisations financières

Une prise de participation de 10 millions d'euros a été réalisée dans l'OPCI SOREF1 fin décembre 2021.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	1 732 923,22	1 319 163,14	2 568 413,38
Créances douteuses	473 670,04	352 906,14	142 791,94
TOTAL GÉNÉRAL	2 211 219,00	1 672 069,28	2 711 205,32

- Comptabilisation des loyers : les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Risque locatif / créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Évolution des dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	210 036,18	160 585,57	-	370 621,75
TOTAL GÉNÉRAL	210 036,18	160 585,57	-	370 621,75

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances	-	-	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 214 608,33	-	-	-
États et autres collectivités	8 544 411,26	13 355 481,11	4 265 742,77	6 981 206,84
Syndics	6 915 309,30	4 512 917,03	1 955 422,11	1 308 710,99
Autres débiteurs	1 798 795,34	9 158 807,80	3 666 543,90	21 371 301,05
TOTAL GÉNÉRAL	19 473 124,23	27 027 205,94	9 887 708,78	29 661 218,88

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Néant.



Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	98 600 518,88	84 194 013,57	24 911 232,25	17 662 090,28
Intérêts courus non échus	243 503,84	242 182,98	43 338,82	33 614,75
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	8 789 031,46	6 382 763,96	3 814 756,84	2 100 542,63
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	107 633 054,18	90 818 960,51	28 769 327,91	19 796 247,66

Détail des emprunts	Type d'emprunt	Taux	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2023	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2024	3 500 000,00 €	-	-	3 500 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2025	-	4 532 000,00 €	-	4 532 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2026	-	4 300 000,00 €	-	4 300 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2027	-	41 459 000,00 €	-	41 459 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2028	-	10 000 000,00 €	-	10 000 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2029	-	8 060 000,00 €	-	8 060 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2030	772 761,50 €	3 500 872,54 €	2 026 365,96 €	6 300 000,00 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2031	-	10 440 000,00 €	-	10 440 000,00 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2023	-	-	-	-
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2024	167 018,88 €	-	-	167 018,88 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2026	175 000,00 €	9 667 500,00 €	-	9 842 500,00 €
TOTAL GÉNÉRAL¹				4 614 780,38 €	91 959 372,54 €	2 026 365,96 €	98 600 518,88 €

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs	855 267,64	1 156 122,80	2 756 436,54	1 968 728,92
Fournisseurs et comptes rattachés	9 674 307,00	8 737 468,77	5 033 763,08	4 151 201,44
États et autres collectivités	864 471,44	118 650,30	552 434,82	246 081,62
Autres créditeurs	161 329,67	59 981,99	77 660,73	2 181,35
TOTAL GÉNÉRAL	11 555 375,75	10 072 223,86	8 420 295,17	6 368 193,33

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Charges constatées d'avance	-	-	273,36	-
Produits constatés d'avance	-	-	- 543 216,28	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	- 542 942,92	-

Capitaux propres

En date du 23/06/2023, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2022 s'élevant à 21 228 609,56 euros comme suit :

- distribution de dividendes aux associés : 20 645 736,72 euros ;
- report à Nouveau : 582 872,84 euros.

Les principaux éléments constitutifs des capitaux propres sont présentés dans le tableau de variation des capitaux propres.

Résultat

Le résultat immobilier est composé principalement des loyers facturés aux locataires. La variation à la hausse s'explique par l'augmentation du nombre de locataires.

Le résultat d'exploitation est composé principalement des frais d'acquisition ainsi que des honoraires de gestion des quittancements versés à la Société de Gestion. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation.

Le résultat financier est composé des charges d'intérêts liés aux emprunts de la Société ainsi que des produits d'intérêts reçus sur les comptes des notaires lors des acquisitions. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunt.

Le résultat exceptionnel est nul.

Les principaux éléments constitutifs du résultat sont présentés dans le compte de résultat.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2023 :

- commission de gestion : 4 044 791,56 € ;
- commission de souscription : 23 535 885,48 €.

¹Le taux d'endettement maximum est fixé à 30 % dans les statuts.



Rapports du Commissaire aux Comptes

06

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier
Vendôme Régions
18-20, place de La Madeleine - 75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Vendôme Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimation comptable

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.



Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier
Vendôme Régions
18-20, place de La Madeleine - 75008 Paris

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices

antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie

au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

Partie concernée :

Norma Capital, Société de Gestion de la SCPI

Nature et Objet :

Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :

Conformément à l'assemblée générale du 2 juin 2021 ayant approuvé les termes et conditions tarifaires qui lui ont été présentés, la Société de Gestion perçoit les commissions suivantes :

> Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société et fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 22 535 885,48 € HT.

> Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion versée par la Société et fixée à 10 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur). Cette commission est prélevée par la Société de Gestion au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 4 044 791,56 € HT.

> Commission de cession et de mutation

La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission s'élève à 7 200,00 € TTC.

> Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission d'arbitrage des actifs immobiliers égale à :

- 2 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 000 000,00 €,
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 000 000,00 €.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune commission d'arbitrage des actifs immobiliers n'a été enregistrée.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier s'élève à 390 658,57 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Ordre du jour et projet de résolutions



07

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
4. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023 ;
5. Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la Société ;
6. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
7. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
8. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
9. Renouvellement du mandat de la Société de Gestion ;
10. Fixation des jetons de présence du Conseil de Surveillance ;
11. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
12. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

13. Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information ;
14. Modification de la durée du mandat de la Société de Gestion et modification corrélative des articles 16-2 des statuts ;
15. Modification de l'article 7 des statuts ;
16. Modification de la politique d'investissement ;
17. Pouvoirs en vue des formalités légales.



Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 39 020 872,77 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, et ses membres pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Assemblée Générale Extraordinaire

Quatrième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2023 s'élevant à 645 040 000 euros.

Cinquième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice, des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, et du Commissaire aux Comptes, de l'expertise des immeubles réalisée par la Société Cushman & Wakefield, approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net : 744 627 293,54 euros, soit 577,19 euros/part ;
- valeur de réalisation : 737 557 704,26 euros, soit 571,71 euros/part ;
- valeur de reconstitution : 883 918 741,50 euros, soit 685,17 euros/part.



Sixième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 39 020 872,77 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 631 291,28 euros, formant un bénéfice distribuable de 39 652 164,05 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 39 652 164,05 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 39 598 949,49 euros
Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 39 598 949,49 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 53 214,56 euros

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeuble.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide de renouveler la Société de Gestion Norma Capital, Société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 €, dont le siège social est situé 18/20 place de la Madeleine - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, dont le mandat vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale. Les pouvoirs, attributions et modalités de rémunération de la Société de Gestion demeurent inchangés.

Sous la condition suspensive de l'adoption de la 14^{ème} résolution, la durée du mandat de la Société de Gestion Norma Capital est fixée pour une durée indéterminée.

En cas de rejet de la 14^{ème} résolution, la durée du mandat de Norma Capital est fixée à trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2026.

Dixième résolution

Fixation des jetons de présence.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide conformément à l'article 17-2 des statuts, de fixer à 12 000 euros, le montant global annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en fonction de leur présence aux réunions.

Onzième résolution

Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à un maximum de 50 000 euros, le budget annuel alloué au Conseil de Surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant alloué au titre de l'exercice 2023 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

Treizème résolution

Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter le capital plafond statutaire de la société de 1 300 000 000 euros à 1 700 000 000 euros..

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement les articles 7-2 et 8 des statuts comme suit :

Article 7-2 : « Capital social statutaire.

Le montant du capital plafond est un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).

Le capital social statutaire est le plafond où le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en A.G.E. Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.»

Article 8 : « Variabilité du capital social

Dans la limite du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).

Le reste de l'article est inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.

Quatorzième résolution

Modification de la durée du mandat de la Société de Gestion et modification corrélative des articles 16-2 des statuts.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter la durée du mandat de la Société de Gestion de trois années à une durée indéterminée.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 16-2 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 16-2 : Durée déterminée du mandat – renouvellement – non-renouvellement – révocation en cours de mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée de trois ans renouvelable, expirant à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de la Société de Gestion. La Société de Gestion peut être révoquée en cours de mandat par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation en cours de mandat est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

En cours de mandat, les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion n'a pas à être motivé et ne pourra en aucun cas donner lieu à dommages et intérêts.

En cas de non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles sociétés de gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs au non-renouvellement, à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

La Société de Gestion dont le mandat n'aura pas été renouvelé :

- 1) aura la charge de l'organisation matérielle de cet appel d'offres et de la convocation de la nouvelle A.G.,
- 2) restera en fonctions jusqu'à la prise de fonctions effective de la nouvelle Société de Gestion et
- 3) devra mettre tout en œuvre pour transmettre l'intégralité des éléments en sa possession à la nouvelle Société de Gestion, et cela dans les délais les plus courts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance il expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« 16-2 : Durée du mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La Société de Gestion peut être révoquée par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles sociétés de gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »



Quinzième résolution

Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 7 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

7.5 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le reste de l'article est inchangé.

Seizième résolution

Modification de la politique d'investissement

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la politique d'investissement de la Société pour l'étendre aux actifs résidentiels (habitation).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement le deuxième paragraphe de la politique d'investissement comme suit :

Ancien paragraphe :

« La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, *retail park* et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes si la proportion d'habitation est inférieure à 25 %. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. »

Nouveau paragraphe :

« La SCPI Vendôme Régions investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, *retail park* et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront également être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs résidentiels à usage d'habitation et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. »

Le reste de la politique d'investissement demeure inchangé.

L'assemblée générale prend acte que la note d'information sera modifiée en conséquence.

Dix-septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI Vendôme Regions

Identifiant d'entité juridique : 811 849 231

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

NON

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI Vendôme Régions s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, la SCPI Vendôme Régions publie les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m²) : 96 kWhEF/m²
- La performance carbone des actifs (kgCO₂/m²) : 5,92 kgCO₂/m²
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 77 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2022 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m²) : 112 kWhEF/m²
- La performance carbone des actifs (kgCO₂/m²) : 7,37 kgCO₂/m²
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 69 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %



Année 2021 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m²) : 87 kWhEF/m²
- La performance carbone des actifs (kgCO₂/m²) : 5,9 kgCO₂/m²
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 62 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

Il est à noter que la taille du patrimoine à évoluée de façon significative avec 31 nouveaux actifs sur la SCPI en 2023 comme en 2022.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au

• **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

N/A

• **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Norma Capital a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et de mettre en place et de suivre les indicateurs correspondant aux PAI listés dans sa déclaration disponibles sur son site internet (Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et Artificialisation des sols) dans la perspective de mettre en place des dispositifs efficaces permettant de limiter, voir réduire ceux-ci.

Le premier exercice portera sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 et le premier rapport incluant le reporting complet sur ces incidences et leurs explications sera disponible au plus tard le 30 juin 2025.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023 au 31/12/2023



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023 au 31/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Tertiaire	100 %	France



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

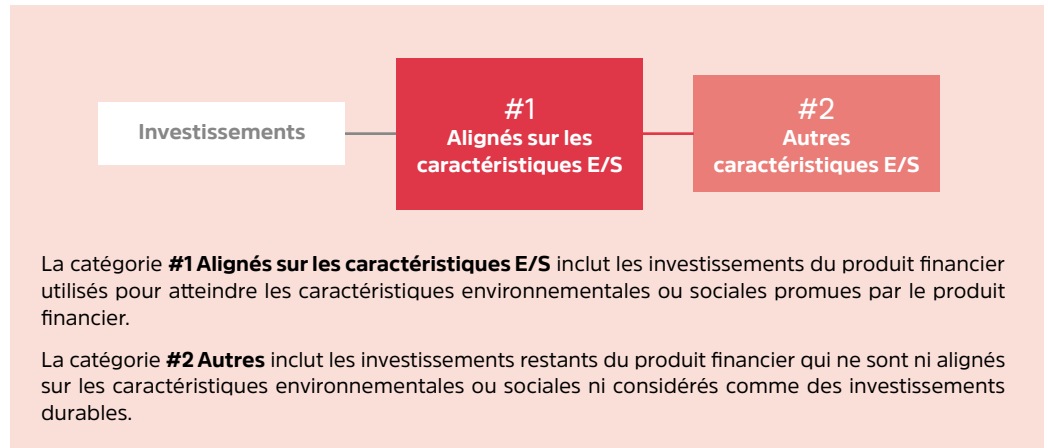
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?

A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.



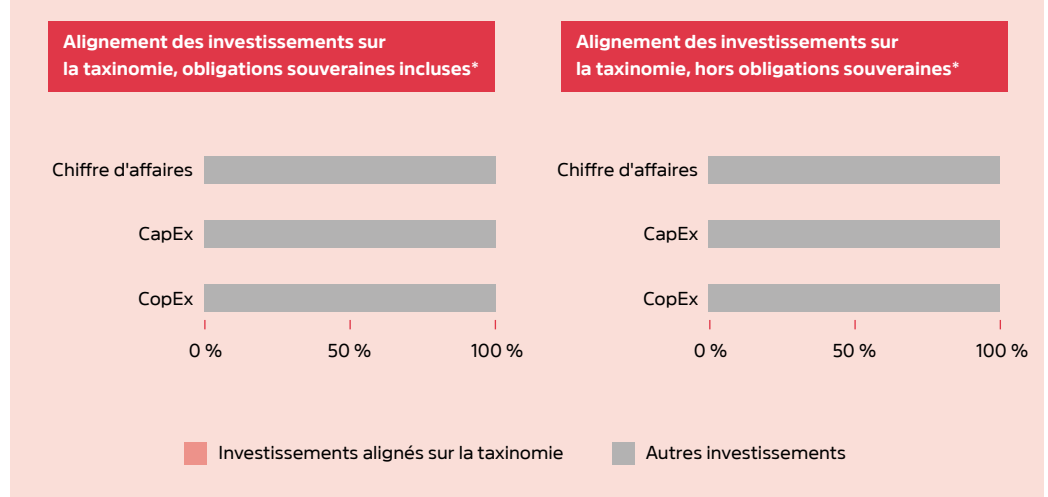
● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Immobilier.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines



Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de



Le symbole représente des investissements

durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Néant

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Néant.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Néant.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR pour la SCPI ayant fait l'objet d'un Audit en 2023 par l'AFNOR.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

● **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



SCPI Vendôme Régions

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. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

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.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



18-20 place de la Madeleine - 75 008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • www.normacapital.fr • vendome.regions@normacapital.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.