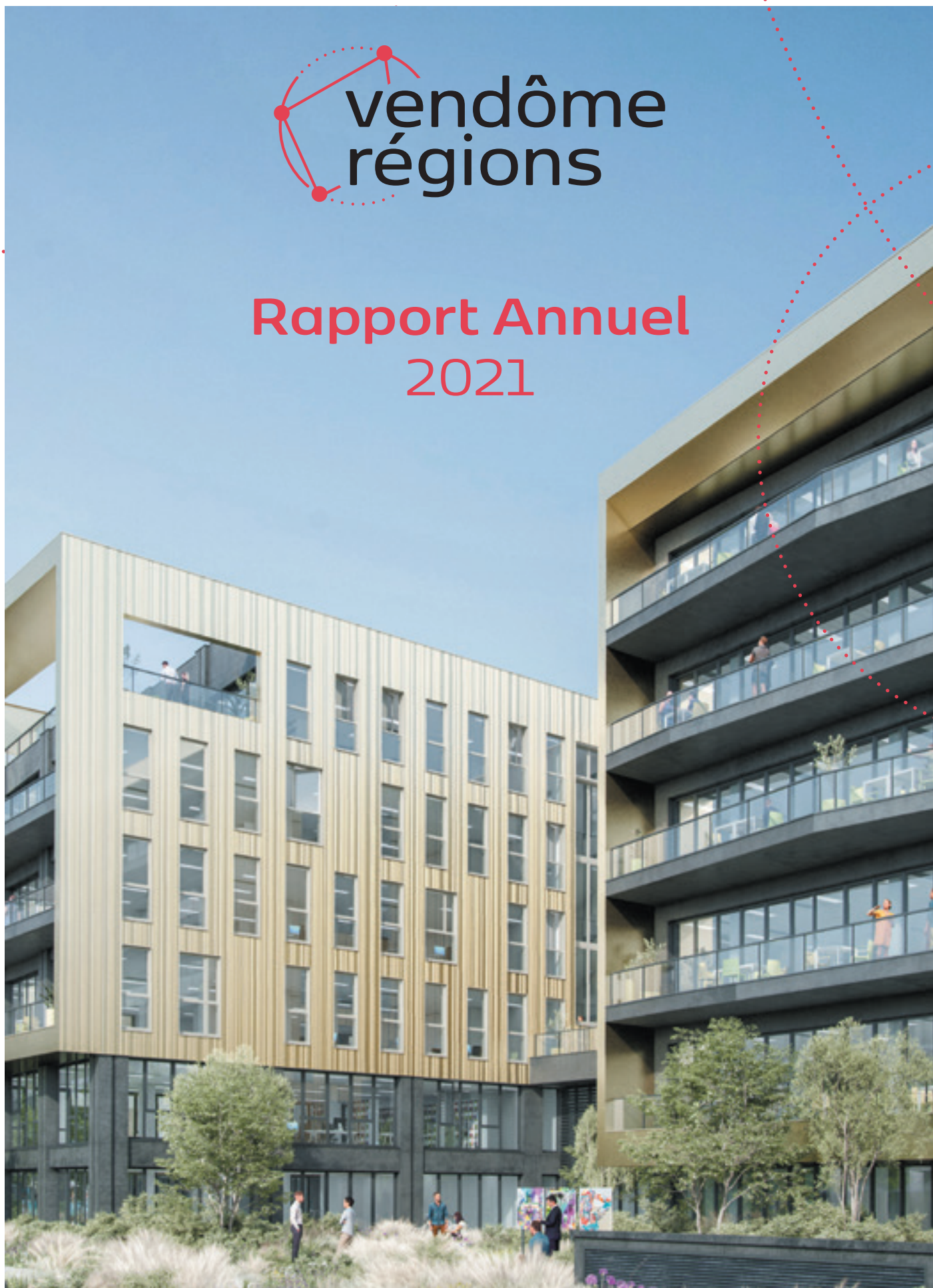




# Rapport Annuel 2021





# Sommaire

Lettre aux associés	4		
<b>01. Présentation</b>	<b>5</b>		
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6		
Objectif de gestion	7		
Organes de gestion et de contrôle	8		
Chiffres clés au 31 décembre 2021	9		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	9		
Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel	9		
<b>02. Rapport de Finance Responsable</b>	<b>11</b>		
Contexte réglementaire	12		
Label ISR Immobilier	13		
Investissements	13		
<b>03. Rapport de gestion</b>	<b>15</b>		
Informations générales	16		
Évolution du capital et marchés des parts	17		
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2021	18		
Financements des investissements	20		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	20		
Gestion du patrimoine	20		
Résultats financiers	24		
Valeurs de la SCPI	25		
Informations complémentaires	26		
<b>04. Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>29</b>		
		<b>05. Comptes Annuels</b>	<b>31</b>
		État du patrimoine au 31 décembre 2021	32
		Tableau de variation des capitaux propres	33
		État des engagements	34
		Compte de résultat de l'exercice	35
		Annexes financières	36
		<b>06. Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>43</b>
		Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	44
		Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	46
		<b>07. Ordre du jour et projet de résolutions</b>	<b>47</b>
		Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	48
		Projet de résolutions	48
		Annexes - Nomination des Membres du Conseil de Surveillance	51



## Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

L'année 2021 a été riche en collecte et investissements, permettant à votre SCPI de continuer la croissance de son parc immobilier diversifié en bureaux, commerces et locaux d'activités au sein des grandes métropoles régionales de France.

Toute l'équipe de Norma Capital est ravie de partager avec vous, dans ce Rapport Annuel, le bilan complet et détaillé de votre SCPI au 31 décembre 2021.

Le contexte de l'année 2021 se situe dans la continuité de l'année précédente : une crise sanitaire et économique qui aurait pu impacter la perception des loyers de votre SCPI. Par une approche au cas par cas et un dialogue régulier avec les locataires, votre SCPI a permis à son patrimoine immobilier de rester résilient. En effet, sur l'année, votre SCPI Vendôme Régions affiche un taux de recouvrement des loyers de 99,42 %.

En termes de performances, votre SCPI Vendôme Régions continue de se situer au-dessus du marché. En 2021, alors que le Taux de distribution moyen des SCPI\* est de 4,45 % (vs. 4,18 % en 2020), Vendôme Régions affiche un Taux de distribution 2021 de 5,91 %, soit une distribution annuelle de 38,69 €/part, pour une part en pleine jouissance.

L'année écoulée a accueilli également près de 3 500 nouveaux associés, pour une collecte globale de 143 millions d'euros. La capitalisation de votre SCPI s'établit ainsi à la fin de l'année à plus de 350 millions d'euros.

Votre SCPI a également poursuivi la stratégie de diversification de ses investissements, en saisissant les meilleures opportunités pour venir compléter son parc immobilier. Au cours de l'année, 29 actifs ont été acquis (dont 2 en VEFA) et un co-investissement a également été réalisé sur des commerces. 2 livraisons d'actifs ont également eu lieu. Le montant global des acquisitions (hors co-investissement) s'élève ainsi à près de 145 millions d'euros, pour plus de 72 000 m<sup>2</sup> en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques.

Cette année fut synonyme d'ISR (Investissement Socialement Responsable) pour Vendôme Régions qui a obtenu le label ISR Immobilier en novembre 2021. Pour répondre aux défis de demain, et notamment ceux liés à l'environnement, Vendôme Régions s'est fixée comme objectif de réduire les consommations de fluides (énergie, eau, carbone) de ses immeubles, par l'amélioration des bâtiments et la sensibilisation des locataires aux écogestes. Pour cela, votre SCPI prend en compte les enjeux liés aux changements climatiques et intègre les critères ESG dans la gestion de ses actifs. Ainsi, à travers Vendôme Régions, nous souhaitons vous proposer une épargne respectueuse des principes de l'ISR, appliqués aux territoires, en améliorant constamment l'impact environnemental de ses actifs gérés et de ses locataires.

2021 fut enfin une année synonyme de récompenses couronnant le travail fait sur votre SCPI. En effet, Vendôme Régions a été distinguée par plusieurs médias au cours de l'année :



Prix de la Meilleure SCPI à capital variable diversifiée (actifs inférieurs à 500 millions d'euros) par Gestion de Fortune.



Grand Prix de la Meilleure SCPI Bureaux par Mieux Vivre Votre Argent.



Grand Prix de la catégorie SCPI Performance Financière (3<sup>e</sup> place du podium) par Mieux Vivre Votre Argent.

Le bilan 2021 de votre SCPI est donc très positif et répond aux objectifs fixés en début d'année dernière. Pour l'année 2022, Vendôme Régions poursuivra sa stratégie d'investissement diversifiée (bureaux, commerces, locaux d'activités) en régions, avec un objectif de consolidation sur les plus grandes métropoles françaises, tout en répondant aux obligations fixées dans le cadre de sa labellisation ISR.

En vous souhaitant une bonne lecture de ce bilan complet de l'année.



# 01. Présentation

\*Source : IEIF. Données au 31 décembre 2021.



## 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

#### Panorama économique : du sable dans les rouages de la reprise

La confiance affichée à l'automne suite au rebond du PIB du 3<sup>e</sup> trimestre (+ 3 %) a été tempérée en fin d'année par le chassé-croisé entre les variants Delta et Omicron, ramenant la croissance à 0,5 % au 4<sup>e</sup> trimestre et à 6,7 % sur l'ensemble de 2021. Bien que très partiel, le retour du tourisme international depuis l'été a entretenu la consommation (+ 4,5 % en 2021) et favorisé le dynamisme des échanges commerciaux. Mais l'envolée des contaminations ces dernières semaines rebat les cartes et tempère l'optimisme sur la vigueur de la reprise espérée. Les interventions publiques se prolongent dans les secteurs toujours impactés par la crise, alimentant la dette qui dépasse 115 % du PIB en fin d'année. La France démarre donc 2022 sur des perspectives plus mesurées, qui pourraient se révéler insuffisantes en cas de difficultés imprévues : + 3,6 % de croissance moyenne en 2022 et 2,2 % en 2023, avant de ralentir à 1,4 % en 2024 selon l'INSEE et la Banque de France. L'indice du climat des affaires recule légèrement en décembre (109,6), après avoir culminé à plus de 113 en juin et novembre, alors que l'indice de moral des ménages se maintient aux alentours de 100 et se rapproche en fin d'année des niveaux pré-crise. La situation sur le marché du travail s'est normalisée au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 avec un niveau d'emploi salarié proche de celui d'avant-crise, et a légèrement reculé au 4<sup>e</sup> trimestre sous l'effet du ralentissement de l'activité dû à la situation sanitaire.

#### Taux directeurs : financement et spread immobilier toujours favorables

Les taux interbancaires sont stables ; ils s'établissent à - 0,492 % pour l'EONIA et - 0,5825 % pour l'EURIBOR, des conditions favorables de financement, sur fond de plus grande sélectivité des établissements bancaires quant à la qualité des actifs à financer. Après plusieurs trimestres de volatilité, l'OAT reste en territoire très faiblement positif (+ 0,02 %). Le compartiment immobilier conserve donc encore une belle attractivité par comparaison à d'autres classes d'actifs. Cette configuration devrait soutenir les volumes d'investissement de l'année 2022, avec toutefois des interrogations sur les conséquences d'un éventuel ajustement de la politique monétaire de la BCE face à l'installation d'un contexte clairement inflationniste.

#### Une deuxième partie d'année en forme de reprise

Les conséquences de la crise sanitaire ont touché le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, après avoir impacté le marché utilisateurs en 2020. Le 2<sup>e</sup> semestre marque toutefois un rebond des deals sur toutes les classes d'actifs : les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres témoignent une activité proche de celle enregistrée en 2020 à la même période, avec un volume investi de 10,5 milliards d'euros sur la seule fin d'année (données provisoires). Malgré cette reprise, 2021 se termine sur un montant total de 25 milliards d'euros transactés, en retrait pour l'instant de 11 % sur un an, un niveau qui restera loin des montants établis sur les 5 dernières années (en moyenne 31 milliards d'euros).

### Bureaux - Régions

#### Une activité quasiment aux niveaux d'avant-crise

Après déjà un 1<sup>er</sup> semestre encourageant (près de 1,2 milliard d'euros engagés), l'investissement bureaux en régions a continué crescendo, avec près de 900 millions d'euros d'acquisitions au 3<sup>e</sup> trimestre, et encore 1,2 milliard d'euros en fin d'année, soit un total provisoire pour 2021 de 3,2 milliards d'euros (+ 15 % sur un an, et + 50 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années). Le marché renoue donc déjà avec des volumes proches des niveaux enregistrés avant crise, et qui témoignaient de l'attrait durablement renforcé des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux, et au vu des nouvelles dynamiques démographiques et économiques les animant. Ces derniers restent néanmoins vigilants dans leur recherche de diversification et se positionnent sur des typologies d'actifs CORE (36 %) et CORE+ (46 %).

Le nombre d'opérations recensées est un peu plus faible qu'en 2020 (188 pour 194), dont la moitié signée sur des montants unitaires inférieurs à 10 millions d'euros. Cependant, 18 transactions (pour 11 en 2020) ont été comptabilisées sur des volumes entre 50 et 200 millions d'euros, représentant 1,2 milliard investi. Au 4<sup>e</sup> trimestre, 2 transactions pour plus de 100 millions d'euros ont été actées (SILKY WAY à Villeurbanne et WORK IN PARK à Lyon 7<sup>e</sup>). En dehors d'Auvergne-Rhône-Alpes, des transactions entre 50 à 100 millions d'euros ont été enregistrées à Bordeaux (LES CIMES), à Nice (NEO) et à Nantes (ILOT JALLAIS).

### Commerces

#### 2021, le creux de la vague

Sur le marché de l'investissement commerces, 2021 pourrait bien marquer le creux de la vague, avec un volume total provisoire de 3,1 milliards d'euros investis en murs de commerce. En recul de - 32 % par rapport à la moyenne décennale et de - 30 % par rapport à 2020, on retrouve cependant un niveau d'activité qui reste comparable à la sortie de crise des années 2010-2013 : on ne peut donc pas parler d'effondrement. 2020 avait bénéficié de nombreuses négociations pré-crise, 2020 a dû « faire avec » le ralentissement de l'activité et les incertitudes concernant les revenus et les chiffres d'affaires. La part du compartiment commerce dans le marché de l'investissement en immobilier banalisé se réduit à 12 % (16 % en 2020), son plus bas niveau depuis 2008, et ce, au bénéfice du compartiment logistique qui affiche son record à 20 %, sous l'impulsion d'une activité e-commerce en plein essor.

#### Un vent d'optimisme pour 2022

L'année 2022 devrait afficher de meilleures performances à l'investissement en commerces, grâce à l'apparition de quelques signaux de reprise, à commencer par le retour de certains investisseurs qui avaient déserté le marché. L'appétit reste par ailleurs élevé sur plusieurs typologies d'actifs comme les retail parks ou les commerces alimentaires. Si le compartiment des centres commerciaux est encore un peu en retrait, il pourrait retrouver davantage d'attractivité avec la mise sur le marché prochaine de certains actifs de qualité. Le retour des transactions de commerces de centre-ville, qui ont largement fait défaut en 2021, est également très attendu l'année prochaine. Enfin, un report des investissements de la logistique vers le commerce pourrait intervenir à la faveur de la forte compression des taux en cours sur la logistique, au regard du repricing déjà enregistré sur les actifs retail. Cela pourrait notamment concerner les fonds SCPI et les fonds d'investissement, qui disposent de liquidités importantes et cherchent à se diversifier, tout en retrouvant des niveaux de rendement plus attractifs. Dans ce contexte, quelques compressions de taux pourraient intervenir en 2022 sur les actifs les plus résilients, tels que les actifs périphériques (retail parks et zones commerciales).

### Logistique

#### Volume stratosphérique

L'immobilier logistique termine l'année 2021 sur le volume record (provisoire) de 4,9 milliards d'euros engagés, à l'issue d'un 4<sup>e</sup> trimestre spectaculaire (plus de 2 milliards d'euros). À 2 ans du déclenchement de la crise Covid, et dans un marché de l'investissement qui corrige, les actifs logistiques surperforment : leur poids (20 %) a même dépassé le commerce (12 %), une première en 12 ans. L'adaptation de l'outil d'entreposage aux mutations d'un commerce qui multiplie ses modes d'achat, ses formats et ses possibilités de livraison continue de déplacer le curseur de l'investissement vers la logistique. En outre, la demande des utilisateurs et les niveaux de loyers confirment la qualité du sous-jacent locatif.

## 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 sont et 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 Île-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](http://www.normacapital.fr).

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

## Organes de gestion et de contrôle

### 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 105, boulevard Haussmann à Paris (75008).

### Conseil de Surveillance

#### Membres

- La société AAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Roger LAMBERT ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert de VAULGRENTANT ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN,
- Monsieur Bernard WERLE.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

9 postes à pourvoir, soit la totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance.

#### Nombre de candidats

43 candidats (dont 7 dont les mandats prennent fin).

### 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 105, boulevard Haussmann, 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.

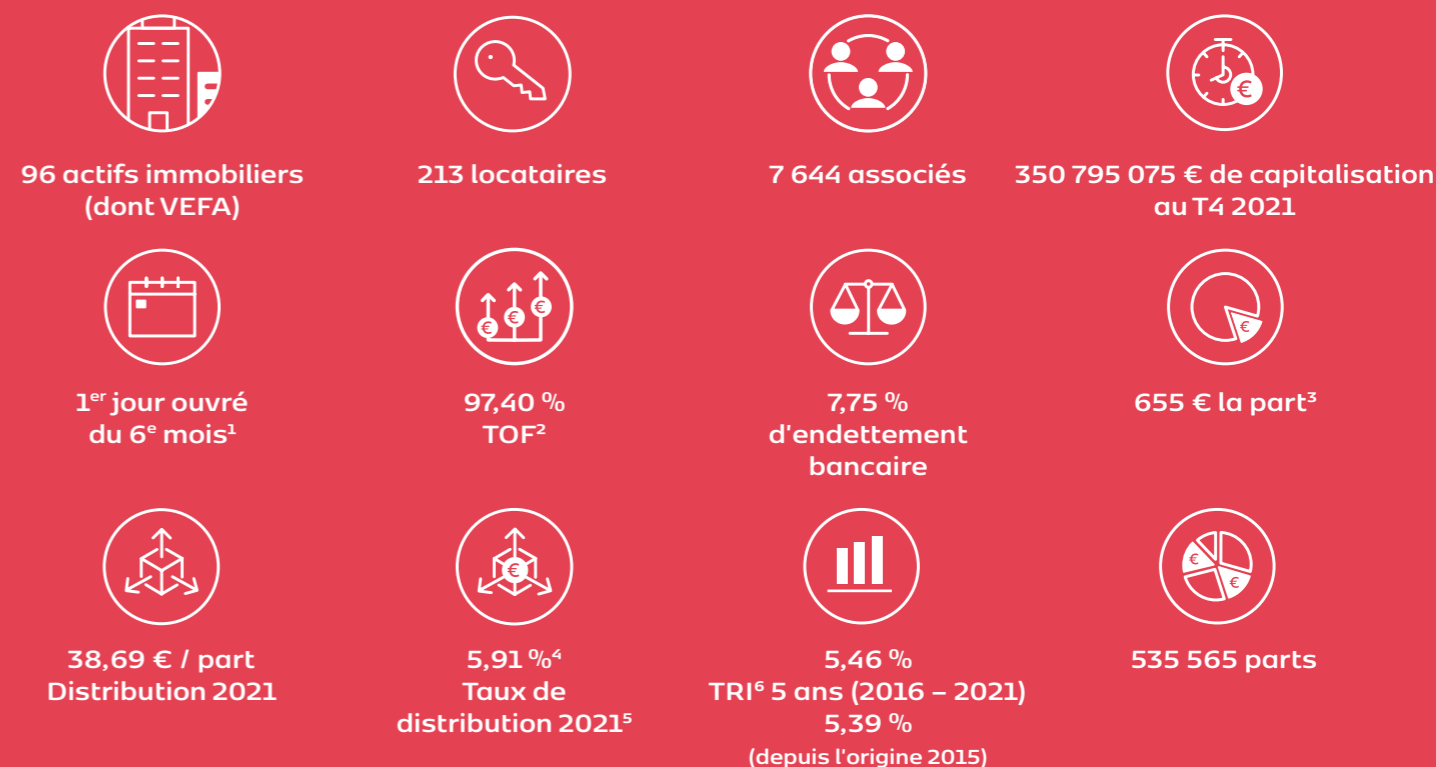
#### Dépositaire

Société Générale Securities Services.

#### Personne en charge de l'information

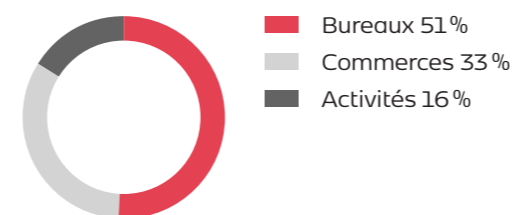
Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital, 105, boulevard Haussmann, Paris (75008), 01.42.93.00.77

## Chiffres clés au 31 décembre 2021

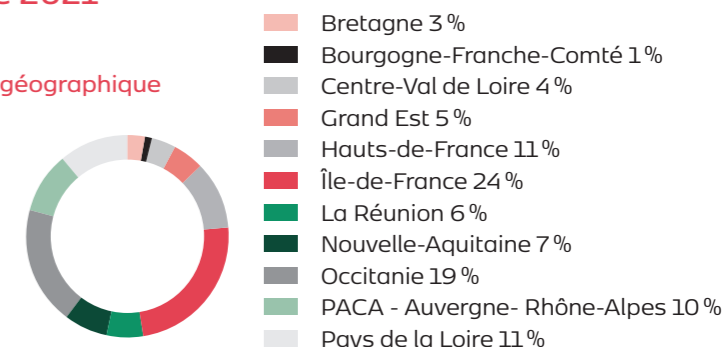


## Composition du patrimoine au 31 décembre 2021<sup>7</sup>

### Répartition typologique

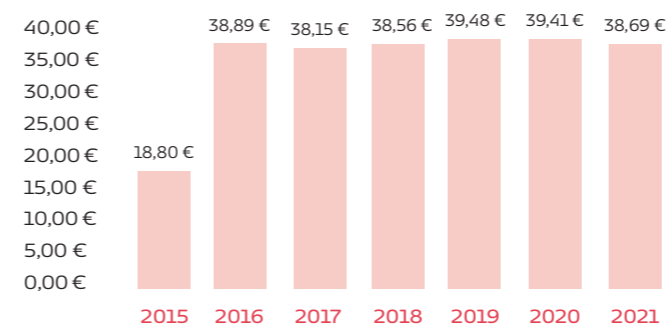


### Répartition géographique

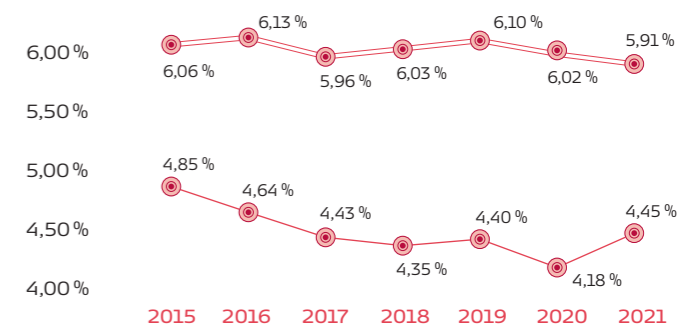


## Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel

### Distribution en € / part



### Taux de distribution annuel



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

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

<sup>3</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

<sup>4</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

<sup>5</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

<sup>6</sup>TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées.

Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

<sup>7</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>8</sup>Source : IEIF. Données au 31/12/2021.



## 02. Rapport de Finance Responsable

---



La **Finance Responsable**<sup>1</sup> se développe depuis plusieurs décennies et souvent sous l'essor de certaines crises économiques, financières ou plus récemment sanitaires. Il en découle une volonté pour les épargnants et les acteurs institutionnels **de donner du sens à leur épargne et de la rendre plus utile**. Des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

L'immobilier d'entreprise est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Ces lieux toujours plus modernes et agréables à vivre pour leurs usagers favorisent leurs activités et leur développement. Cependant, il ne peut pas être ignoré que ce secteur est également un grand consommateur d'énergie et un fort contributeur au niveau national des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte où la prise en compte du changement climatique par de nombreux acteurs et par la société civile se renforce, Norma Capital souhaite contribuer à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI une nouvelle partie dédiée à la Finance Responsable.

## Contexte réglementaire

L'année 2021 a été marquée par l'arrivée de nombreux textes Européens et Français qui impactent la communication employée par les Sociétés de Gestion vis-à-vis des associés des fonds et le niveau de détail d'éléments extra-financiers à communiquer ou à prendre en compte.

### Règlement « *Disclosure* »

Le règlement (UE) 2019/2088 « *Disclosure* » ou SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers a eu ses premiers effets le 10 mars 2021. L'un des premiers changements que les investisseurs et associés ont pu observer est l'apparition d'une classification selon une notion d' « Articles » des fonds commercialisés en Europe.

- **Article 6** : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 suivants ;
- **Article 8** : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- **Article 9** : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Il est cependant rendu très compliqué pour une SCPI d'obtenir une classification en Article 9 car elle impliquerait par exemple d'investir uniquement dans des immeubles ayant une performance énergétique proche ou meilleure que celle d'immeubles neufs. Cette stratégie proche d'une stratégie « *best in class* » consistant à ne sélectionner que des immeubles neufs ou ultra performants ne permettrait pas la création de valeur que nous souhaitons pour votre SCPI et n'a donc pas été retenue.

**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.

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

### 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 propre 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 volontaire **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

La France s'était, dès 2015, dotée d'un cadre réglementaire en matière de transparence extra-financière des investisseurs avec notamment l'article 173-VI de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (non applicable aux SCPI).

L'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 (Loi Énergie-Climat) vient renforcer ce dernier dispositif en y intégrant les dernières obligations européennes comme le dispositif *Disclosure* ou encore la Taxonomie. Cet article complète également le droit européen dans trois domaines clés complémentaires : le climat, la biodiversité et l'intégration pleine et entière des facteurs ESG dans les dispositifs de gestion des risques, de gouvernance et d'accompagnement de la transition des acteurs de marché.

La SCPI n'est, au 31 décembre 2021, pas concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils réglementaires définis. Norma Capital vous invite toutefois à consulter sur la page « **Nos Engagements** » de son site internet les informations qui ont attiré à ce texte dans le courant de l'été 2022.

### 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 est précisée par le décret du 23 juillet 2019 et l'arrêté du 10 avril 2020 et suivants. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique ...) de plus de 1 000m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique. L'obligation qui porte sur les Entités Fonctionnelles Assujetties (celles qui payent et consomment l'énergie notamment) vise à une réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire français d'au moins 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

L'objectif est à atteindre soit en valeur relative (ex : - 40 % de consommation d'énergie), soit par un seuil fixé par arrêté entre les valeurs seuils (ex : bureaux standards entre 100 et 115 kWh/m<sup>2</sup> en fonction des aménagements et de la zone géographique du bien).

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 à 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.**

## Label ISR Immobilier

### Point marché

Au 31 décembre 2021, 37 fonds immobiliers (dont 20 SCPI) sont labellisés ISR Immobiliers, ce qui représente 42,2 milliards d'euros de capitalisation<sup>1</sup> (35,9 % du marché). Ces résultats confirment 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.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 17/11/2021. Cette labellisation est le résultat de l'engagement de équipes de Norma Capital depuis 2017 et du travail mené avec ses parties prenantes sur les immeubles sous gestion. Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

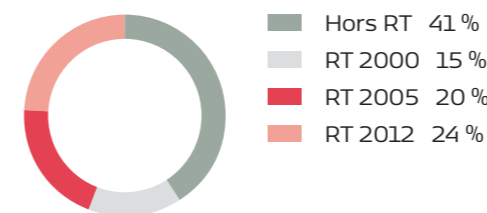
### Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2021 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.

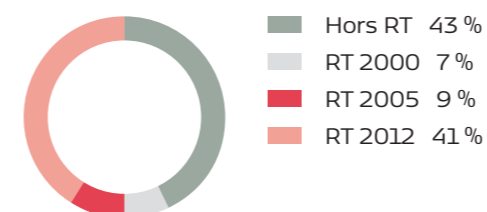
## Investissements

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur (RT 2012). Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 59 % d'immeubles récents et 41 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance énergétique.

### Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2021)



### Répartition du patrimoine acquis en 2021 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2021)



<sup>1</sup>Source : ASPIM, « Les fonds immobiliers grand public 2021 ».

### Réglementation Thermique

La réglementation européenne incite les États membres à mettre en place des normes constructives exigeantes assurant la qualité des constructions mais également des seuils de performances (consommation d'énergie et d'émission de carbone) maximaux à atteindre.

Pour une même génération d'immeubles, les performances théoriques (n'incluant pas l'utilisation réelle du bâtiment) doivent être proches. 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.

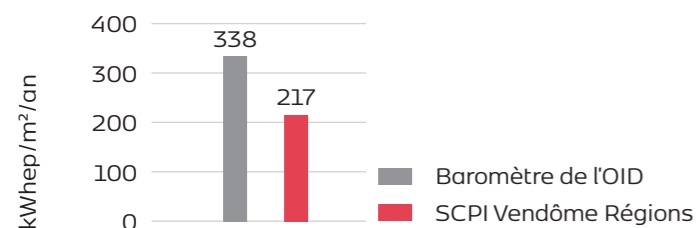
Ainsi, en théorie, plus un immeuble est récent, moins il devrait consommer d'énergie et, donc, plus il sera performant. En pratique, l'occupation, le climat, la qualité de la maintenance et de la gestion seront tout aussi importants que la qualité constructive. Un immeuble ancien pourra se voir calculé 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.



### 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 2021 (en énergie primaire)

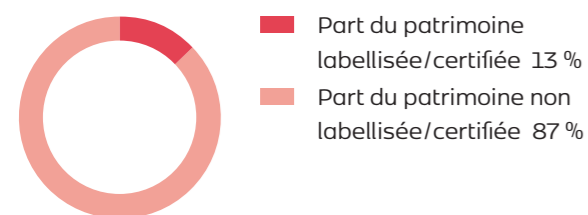


Pour 2021, les performances de votre SCPI<sup>1</sup> surperforment celles du Baromètre de l'OID. Cette bonne performance est à mettre au crédit de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations 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. Les immeubles labellisés ou certifiés peuvent engendrer un coût supplémentaire à l'acquisition et à la gestion, qui n'est pas systématiquement synonyme de meilleure performance extra-financière. 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 2021, le taux d'immeubles certifiés atteint 13 %.

### Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2021)



<sup>1</sup>Données issue du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 45 % des surfaces de votre patrimoine.



# 03. Rapport de gestion





## Informations générales

### Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

#### Vie sociale

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 2 juin 2021, les associés de la SCPI ont approuvé le renouvellement du mandat de la Société de Gestion ainsi que de ses pouvoirs, et le renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes de la société PricewaterhouseCoopers Audit pour une nouvelle durée de six ans.

Par ailleurs, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 9 juin 2021, les associés de la SCPI ont approuvé l'augmentation de la durée du mandat de la Société de Gestion qui a été porté à trois ans et la modification corrélative des statuts, ainsi que la modification de l'article 21-4-5 des statuts de la note d'information pour prévoir la possibilité sous certaines conditions pour les associés de pouvoir voter par vote électronique.

Le 17 novembre 2021, la SCPI a été labellisée ISR Immobilier, venant ainsi récompenser sa démarche ESG.

#### Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis 29 actifs :

- un entrepôt à Joué-Lès-Tours (37), 5, rue de la Liodière ;
- un ensemble de locaux commerciaux à Lyon 8<sup>e</sup> (69), 105, avenue Jean Mermoz ;
- un immeuble de bureaux à Voisins-le-Bretonneux (78), 2, rue René Caudron ;
- un immeuble de bureaux à Guyancourt (78), 2, rue Hélène Boucher ;
- un lot de bureaux à Choisy-le-Roi (94), 43, avenue Louis Luc ;
- un ensemble de bureaux à Villeurbanne (69), 67-69, avenue Galline ;
- un local commercial à Roncq (59), 317, rue Henri Barbusse ;
- un local commercial à Ivry-sur-Seine (94), 32, rue Marat ;
- un lot de bureaux à Nantes (44), 27, square Pérouse ;
- un immeuble de bureaux à Massy (91), 1, rue Galvani ;
- un immeuble de bureaux à Champs-sur-Marne (77), 8, rue Albert Einstein ;
- un ensemble de locaux d'activités au Mans (72), 21-23, boulevard Pierre Lefauchaux ;
- un lot de bureaux à Saint-Priest (69), 97, allée Alexandre Borodine ;
- un lot de bureaux à Bailly-Romainvilliers (77), 4, avenue du Prieuré ;
- un ensemble commercial à Sainte-Marie (974), 43, rue Michel Ange ;
- un immeuble de bureaux en VEFA à Cesson-Sévigné (35), 4, rue du Chêne Germain ;
- un lot de bureaux à Rennes (35), 20, avenue Henri Fréville ;
- un ensemble commercial à Toulouse (31), 2, avenue d'Atlanta ;
- un immeuble à usage d'activités à Marseille (13), 71, chemin Gilbert Charmasson ;
- un ensemble commercial à Courbevoie (92), 100, rue de Colombes ;
- un ensemble commercial à Coulommiers (77), 15, cours Gambetta ;
- un ensemble commercial à Rueil Malmaison (92), 14, rue Jacques Daguerre ;
- un ensemble commercial à Senlis (60), 4, rue Odent ;
- un local commercial à Paris 12<sup>e</sup> (75), 124-130, boulevard Diderot ;
- un local commercial à Paris 12<sup>e</sup> (75), 11, rue de Wattignies ;
- un local commercial à Paris 5<sup>e</sup> (75), 90, rue Claude Bernard ;
- un entrepôt à Chambray-Les-Tours (37), 54, rue Charles Coulomb ;
- un ensemble à usage d'activités à Fleury-Mérogis (91), rue Adrienne Bolland ;
- un ensemble à usage d'activités en VEFA à Reichstett (67), rue du Chemin de Fer.

Un co-investissement a également été fait à hauteur de 10,80 % du capital de l'OPPCI SOREF1 : à Paris 13<sup>e</sup> (75), 98, boulevard Masséna ; à Bègles (33), zone commerciale des Rives d'Arcins.

#### Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a cédé 1 actif : un lot de bureaux à Saint-Herblain (44), 4, rue Edith Piaf.

### Crise de la Covid-19

L'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne a compter de début 2020 a perduré au cours de l'année 2021. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

### Objectifs et perspectives

En 2022, 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.

Après sa récente labellisation ISR Immobilier, 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.

### Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société de Gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité et n'a pas eu d'incidence sur l'activité de la Société.

#### Vie sociale

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

#### Assemblée Générale 2022

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer lors de la prochaine Assemblée Générale sur la nomination de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivent à échéance.

La Société de Gestion a lancé un appel à candidature et les associés auront en conséquence à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

#### Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2022, la Société a acquis 8 actifs :

- un local commercial à Vénissieux (69), 132, avenue Viviani ;
- un ensemble de bureaux à Limonest (69), 150, allée des Noisetiers ;
- un ensemble commercial à Saint-Mitre-Les-Remparts (13), Avenue des Peupliers ;
- un local commercial à Marmande (47), 33, rue Charles de Gaulle ;
- un local commercial à Saint-Priest (69), 53, rue Jean Zay ;
- un local commercial à Marseille (13), 147, rue de Crimée ;
- un immeuble de bureaux à Lyon (69), 40, quai Rambaud ;
- un immeuble de bureaux à Toulouse (31), 55, boulevard de l'Embouchure.

### Chiffres significatifs

#### Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2021	655,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2021	589,50 €
Taux de distribution <sup>1</sup>	5,91 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup>	0,00 %

#### Bilan au 31/12/2021

Capital nominal	266 542 578,35 €
Total des capitaux propres	300 416 228,61 €
Immobilisations locatives	291 039 731,02 €

#### Autres informations au 31/12/2021

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	13 244 472,84 €	39,40 €
Dividende distribué	13 004 340,03 €	38,69 €

#### Patrimoine au 31/12/2021

	Global	Par part
Valeur d'expertise du patrimoine	312 328 750,00 €	583,18 €
Valeur comptable	300 416 228,61 €	560,93 €
Valeur de réalisation	322 035 547,59 €	601,30 €
Valeur de reconstitution	381 028 973,23 €	711,45 €

## 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 €	36 241,00	393	1 897 437,00 €	620,00 €
2017	33 229 580,00 €	15 109 080,00 €	66 459,16	798	1 962 406,00 €	640,00 €
2018	41 075 325,00 €	7 845 745,00 €	82 150,65	919	1 266 762,00 €	640,00 €
2019	103 149 990,00 €	62 074 675,00 €	206 300,00	2 613	8 553 022,31 €	655,00 €
2020	164 377 669,68 €	60 484 500,00 €	327 269,00	4 213	8 279 566,13 €	655,00 €
2021	266 542 578,35 €	104 148 000,00 €	535 565,00	7 644	13 990 871,82 €	655,00 €

### Évolution de la rentabilité des parts

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	620,00 €	620,00 €	640,00 €	640,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €
Dividende versé au titre de l'année	18,80 €	38,89 €	38,15 €	38,56 €	39,48 €	39,41 €	38,69 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>1</sup>	6,06 %	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %	5,91%
Report distribuable cumulé par part	0,96 €	1,27 €	0,94 €	1,14 €	2,58 €	1,15 €	0,45 €

<sup>1</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

<sup>2</sup> VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.



## Acquisitions réalisées au cours de l'année 2021



**Joué-lès-Tours (37)**



Date d'acquisition : **janvier 2021**  
Surface : **3 201 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **SAMADA**



**Lyon (69)**



Date d'acquisition : **février 2021**  
Surface : **4 523 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Casino et divers**



**Voisins-le-Bretonneux (78)**



Date d'acquisition : **mars 2021**  
Surface : **3 642 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Culligan, Medline**



**Saint-Priest (69)**



Date d'acquisition : **septembre 2021**  
Surface : **1 032 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Bio Elpida**



**Bailly-Romainvilliers(77)**



Date d'acquisition : **septembre 2021**  
Surface : **800 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Keymex**



**La Réunion (97)**



Date d'acquisition : **novembre 2021**  
Surface : **4 000 m<sup>2</sup>**  
Multi-locataires



**Guyancourt (78)**



Date d'acquisition : **mars 2021**  
Surface : **1 899 m<sup>2</sup>**  
Multi-locataires



**Choisy-le-Roi (94)**



Date d'acquisition : **mars 2021**  
Surface : **667 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Semofi**



**Villeurbanne (69)**



Date d'acquisition : **mai 2021**  
Surface : **2 063 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **EICAR Lyon**



**Cesson-Sévigné (35)** VEFA\*



Date d'acquisition : **novembre 2021**  
Surface : **6 000 m<sup>2</sup>**  
Livraison T4 2023



**Rennes (35)**



Date d'acquisition : **novembre 2021**  
Surface : **250 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **MAAF**



**Toulouse (31)**



Date d'acquisition : **novembre 2021**  
Surface : **5 066 m<sup>2</sup>**  
Multi-locataires



**Roncq (59)**



Date d'acquisition : **juin 2021**  
Surface : **3 342 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **B&M**



**Ivry-sur-Seine (94)**



Date d'acquisition : **juin 2021**  
Surface : **933 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Les Nouveaux Robinson**



**Nantes (44)**



Date d'acquisition : **juillet 2021**  
Surface : **330 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **BNP Paribas**



**Marseille (13)**



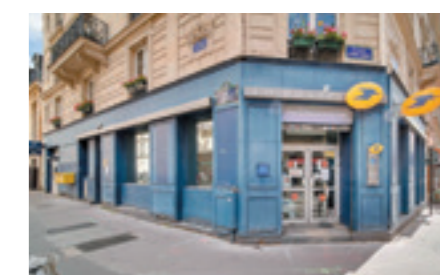
Date d'acquisition : **novembre 2021**  
Surface : **2 800 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Etiq-et al**



**Idf & Hauts-de-France**



Portefeuille de 4 commerces  
Date d'acquisition : **décembre 2021**  
Surface : **6 574 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Franprix et autres**



**Paris (75)**



Portefeuille de 3 commerces  
Date d'acquisition : **décembre 2021**  
Surface : **1 802 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **La Poste, Speedy**



**Massy (91)**



Date d'acquisition : **juillet 2021**  
Surface : **1 700 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Devoteam**



**Champs-sur-Marne (77)**



Date d'acquisition : **septembre 2021**  
Surface : **1 634 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **SFR Fibre**



**Le Mans (72)**



Date d'acquisition : **septembre 2021**  
Surface : **11 160 m<sup>2</sup>**  
Multi-locataires



**Chambray-Lès-Tours (37)**



Date d'acquisition : **décembre 2021**  
Surface : **4 452 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Danone**



**Fleury-Mérogis (91)**



Date d'acquisition : **décembre 2021**  
Surface : **4 905 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Frans Bonhomme**



**Reichstett (67)** VEFA\*



Date d'acquisition : **décembre 2021**  
Surface : **4 629 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Delta Service Loc**

Bureaux Commerces Activités

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 7,75 % 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, 3 acquisitions ont été partiellement financées par la dette bancaire, pour un montant global de 7,8 millions d'euros. Il s'agit des immeubles de Villeurbanne (41 % du prix d'acquisition AEM), de Roncq (40 % du prix d'acquisition AEM) et de Massy (53 % du prix d'acquisition AEM).

## Composition du patrimoine immobilier

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2021)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Totaux
Paris	0,95 %	2,72 %	0,00 %	3,66 %
Région parisienne	9,07 %	8,46 %	2,71 %	20,24 %
Autres régions	40,92 %	15,58 %	13,69 %	70,19 %
Outre Mer	0,00%	5,91%	0,00%	5,91%
<b>TOTAL</b>	<b>50,94%</b>	<b>32,67%</b>	<b>16,39%</b>	<b>100%</b>

## Gestion du patrimoine

### Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2021 (HT/HC) (en euros)	15 453 918,56 €
Nombre de locataires au 31/12/2021	213
Taux de vacance au 31/12/2021	2 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2021 <sup>1</sup>	97 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2021 <sup>2</sup>	98 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m <sup>2</sup> )	1 724,73

### Contentieux

Sur Carcassonne, une liquidation judiciaire a été prononcée le 5 janvier 2022 pour notre locataire Soleil d'Asie. La créance s'élève à environ 19 000 € HT.

Sur Orléans, nous avons reçu un certificat d'irrecouvrabilité du mandataire judiciaire ; la créance de notre locataire Cité Formation est passée en perte dans les comptes du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour 33 773 € HT.

Sur Forbach, le locataire La Pataterie est en liquidation judiciaire, avec un plan de recouvrement sur 10 ans.

### Travaux sur le patrimoine

Sur Lille Vérose, un changement de l'installation de la climatisation a eu lieu.

### Cession d'actifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a cédé 1 actif :  
• un lot de bureaux à Saint-Herblain (44), 4, rue Edith Piaf.

### 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 2021, à 312,33 millions d'euros.

Comme les années précédentes, l'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Évaluation Immobilière (5<sup>e</sup> 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.

### Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	TOF <sup>1</sup>
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	0,00 %
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Banner	814	49,66 %
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	100,00%
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	37,26%
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	100,00%
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	77,69%
30/06/2017	Bureaux	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 197,22	100,00%
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	78,71%
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	100,00%
27/12/2017	Commerce	CRÈCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	100,00%
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	0,00%
28/12/2017	Commerce	THIONVILLE (57100)	4, rue des Deux Places	70	0,00%
28/12/2017	Commerce	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	0,00%
23/01/2018	Commerce	BOURGES (18000)	18-24, rue du Pré Doulet	1 600	100,00%
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	100,00%
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%

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

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

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



Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	TOF <sup>1</sup>
15/03/2019	Bureaux	MARCO-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	100,00%
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	100,00%
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1 <sup>er</sup>	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	68,96%
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	84,36%
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	100,00%
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	100,00%
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28	100,00%
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%
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	100,00%
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 Dubrule	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%

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	TOF <sup>1</sup>
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	100,00%
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899	100,00%
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667	100,00%
03/10/2019	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	100,00%
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	100,00%
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	100,00%
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%

**TOTAL** 97,40 %

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

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	TOF <sup>1</sup>
17/11/2021	Bureaux	CESSON-SÉVIGNÉ (35510)	4, rue du Chêne Germain	6 530	0,00 %
29/12/2021	Activités	REICHSTETT (67116)	Rue du Chemin de Fer	2 129	0,00 %

**TOTAL** 0,00 %

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



## Résultats financiers

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

Année	2021		2020		2019		2018		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>1</sup></b>										
Recettes locatives brutes	45,92	98,57 %	48,03	98,22 %	50,15	98,55 %	54,44	62 %	57,86	40 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	0,55 %	0,59	1,20 %	0,36	0,71 %	0,05	0,00 %	0,01	0,00 %
Produits divers	0,41	0,88 %	0,29	0,58 %	0,38	0,74 %	33,25	38 %	87,10	60 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>46,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>48,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>50,89</b>	<b>100,00 %</b>	<b>87,73</b>	<b>100,00 %</b>	<b>144,98</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>1</sup></b>										
Commission de gestion	4,53	9,73 %	4,91	10,04 %	5,15	10,11 %	4,87	6 %	4,01	3 %
Autres frais de gestion	1,06	2,28 %	1,63	3,34 %	1,34	2,63 %	23,88	27 %	46,87	32 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	0,08	0,17 %	0,22	0,43 %	0,23	0,00 %	0,58	0,00 %
Charges locatives non récupérables	1,19	2,55 %	2,11	4,31 %	1,73	3,41 %	16,10	18 %	51,78	36 %
Charges financières	0,99	2,13 %	1,18	2,41 %	1,01	1,98 %	0,95	1 %	0,45	0,00 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>7,78</b>	<b>16,70 %</b>	<b>9,91</b>	<b>20,27 %</b>	<b>9,44</b>	<b>18,56 %</b>	<b>46,04</b>	<b>52 %</b>	<b>103,69</b>	<b>72 %</b>
Amortissement net	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Provisions nettes <sup>2</sup>	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Pour travaux	0,11	0,24 %	- 0,17	- 0,35 %	1,84	3,62 %	0,72	1 %	0,88	1 %
Autres	0,25	0,53 %	- 0,20	- 0,41 %	-	0,00 %	-	0,00 %	2,26	2 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,36</b>	<b>0,77 %</b>	<b>- 0,37</b>	<b>- 0,76 %</b>	<b>2,49</b>	<b>4,90 %</b>	<b>0,72</b>	<b>1 %</b>	<b>3,14</b>	<b>2 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8,14</b>	<b>17,47 %</b>	<b>9,54</b>	<b>19,51 %</b>	<b>11,94</b>	<b>23,45 %</b>	<b>46,77</b>	<b>53 %</b>	<b>106,83</b>	<b>74 %</b>
<b>Résultat brut</b>	<b>38,44</b>	<b>82,53 %</b>	<b>39,36</b>	<b>80,49 %</b>	<b>38,95</b>	<b>76,55 %</b>	<b>40,96</b>	<b>47 %</b>	<b>38,15</b>	<b>26 %</b>
Variation report à nouveau	0,32	0,69 %	-	0,00 %	2,61	5,12 %	2,40	3 %	- 1,75	- 1 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,69	83,06 %	39,41	0,81 %	39,48	77,58 %	38,56	44 %	38,15	26 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %

<sup>1</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>2</sup>Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

### Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	83 501 464,63	159 075 463,22
Sommes restant à investir N-1	10 799 257,00	40 180 492,58
+ cessions d'immeubles	-	-
+ financement	4 532 000,00	6 160 232,25
- commission de souscription	8 279 566,13	13 990 871,82
- achat d'immeubles	47 632 850,00	146 549 944,02
- frais d'acquisition (non récupérables)	2 739 812,92	4 360 516,16
- divers (préciser)		
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>40 180 492,58</b>	<b>40 514 856,05</b>

### 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	300 709 431,02
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 293 202,41
<b>Valeur comptable</b>	<b>300 416 228,61</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>560,93</b>

#### 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	322 328 750,00
Valeur nette des autres actifs de la société	- 293 202,41
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>322 035 547,59</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>601,30</b>

#### 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	15 722 299,70
Commission de souscription TTC	43 271 125,93
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	58 993 425,63
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>381 028 973,23</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>711,45</b>





## Informations complémentaires

### 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 par le Président de Norma Capital, Monsieur Faïz HEBBADJ.

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 nonconformité 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 permanent et des risques de second niveau est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

### Gestion des conflits d'intérêts

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

- Le dispositif mis en oeuvre 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 règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de Gestion en matière de déontologie. 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, 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.

Eut 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 oeuvre 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 2021, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 17 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 971 348,24 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 232 706 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.



## 04. Rapport du Conseil de Surveillance

---



## Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Chers coassociés de Vendôme Régions,

Bien qu'il s'agisse d'une obligation légale, c'est avec un réel plaisir et une grande satisfaction que nous vous rendons compte de nos travaux et vous faisons part de notre opinion sur les résolutions soumises à notre Assemblée Générale annuelle.

### 1. Commentaires généraux

Si vous nous autorisez une expression triviale, nous dirons que, pour 2021, tous les indicateurs de Vendôme Régions sont au vert, augurant un bon cru pour 2022 : très bientôt 100 actifs immobiliers, un taux de recouvrement des loyers de 100 %, des taux d'occupation tant financier que physique remarquables, un taux de distribution parmi les meilleurs de la Place, ...

Pour plus de précisions, nous vous renvoyons aux données chiffrées publiées par Norma Capital dans le dossier de l'Assemblée Générale.

Au risque de nous répéter année après année, un des critères de qualité et de rentabilité d'une SCPI classique est le pilotage « au millimètre près » du couple collecte/investissement. Si on collecte trop sans avoir pour autant « sous le coude » l'occasion d'investir immédiatement les fonds collectés, on dégrade la rentabilité. En principe, le délai de jouissance est prévu pour éviter ces à-coups. On voit bien par-là que la difficulté consiste à, d'une part, assurer une certaine régularité du volume des souscriptions et, d'autre part, avoir en permanence des équipes de collaborateurs à l'affût d'opportunités pour enrichir le patrimoine de la SCPI... et ses associés. Réunion du Conseil après réunion du Conseil, nous reconnaissons à Norma Capital une telle dextérité dans la conduite des opérations.

Faute de visions à court, moyen et long terme combinées, plusieurs SCPI de la place sont connues pour avoir piégé leurs souscripteurs : sous un afflux massif de souscriptions non contrôlé, on peut être ainsi conduit à acquérir le premier bien immobilier sur le marché, sans tenir compte de sa rentabilité intrinsèque. Ce n'est fort heureusement pas le cas de Vendôme Régions.

Nous ne reviendrons pas sur l'attribution du label ISR en novembre dernier : cette labellisation délivrée par l'État est un gage supplémentaire de l'engagement de notre SCPI et de la Société de Gestion. Au nom des porteurs de parts, nous avons également exprimé notre satisfaction pour l'obtention du Prix de la meilleure SCPI à capital variable par la revue Gestion de Fortune et du Grand Prix de la Meilleure SCPI de bureaux par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Nous avons, à l'occasion de notre Rapport à l'AG de 2021, largement développé nos commentaires sur le recours à l'endettement bancaire, l'effet de levier. Lors de nos réunions avec Norma Capital, ce point a été abordé. Alors même que Norma Capital avait évoqué une fourchette de l'ordre de 15 à 20 % du patrimoine, l'exercice 2021 s'achève avec un taux proche de 10 %, la Société de Gestion réservant l'endettement à des biens particulièrement choisis dans une optique à moyen terme.

### 2. Résolutions d'Assemblée Générale

Notre Assemblée est mixte. Les résolutions classiques à titre ordinaire n'appellent pas de notre part de commentaires particuliers.

La sixième résolution concerne l'autorisation du versement aux associés d'une fraction des plus-values et rappelle que le montant sera versé aux usufruitiers sauf disposition contractuelle contraire entre nu-proprétaire et usufruitier. Dans la mesure où le montant potentiellement distribuable est inférieur à 200 K€, il sera de quelques centimes d'euro par part.

La dixième résolution est « historique » : nos statuts prévoient que le Conseil dispose d'un budget annuel approuvé chaque année par l'Assemblée Générale afin de faire face à d'éventuelles dépenses pour des consultations juridiques, fiscales, ... Nos statuts recèlent ainsi plusieurs dispositions de ce type, destinées à protéger au maximum les intérêts des associés. Pour ce qui est du budget spécifique, nous rappelons que, depuis l'origine, il n'a jamais été utilisé.

À titre extraordinaire, il est prévu une augmentation du capital plafond de 500 M€ à 800 M€. Effectivement, nous considérons que cela devrait permettre de « procurer un peu d'oxygène » au développement de notre SCPI en donnant un signal positif au marché. Ceci dit, dans un contexte général incertain et un marché immobilier tendu avec une baisse générale des rendements, la Société de Gestion veillera particulièrement à maintenir le cap fixé à Vendôme Régions en suivant notamment les taux de rendements de chaque ligne d'investissement.

Enfin, lors de cette Assemblée, nous avons également à renouveler l'ensemble des mandats des 9 membres du Conseil de Surveillance. Vous pourrez constater que les candidats sont nombreux, qu'il s'agisse des membres actuels qui sollicitent vos suffrages ou d'associés qui souhaitent s'impliquer dans la vie sociale de Vendôme Régions. Une grande quantité de candidats est à nos yeux une des preuves de l'intérêt que les épargnants et les investisseurs portent à notre SCPI et, partant, des qualités que ceux-ci reconnaissent à Vendôme Régions.

Parmi les membres sortants, notre ami Roger Lambert n'avait statutairement pas la faculté de se représenter, eu égard à son âge. Associé fondateur de Vendôme Régions, comme la plupart des membres du Conseil sortant, il a toujours répondu « présent ! » pour soutenir l'intérêt supérieur de la communauté des associés. Que Roger en soit ici vivement remercié.

Dans tous les cas, que l'Assemblée Générale souveraine reconduise ou non nos mandats, l'histoire de Vendôme Régions ne s'arrêtera pas : notre épargne est en de bonnes mains. Nous concluons en vous informant que le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à l'ensemble des résolutions

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président  
Serge Blanc, représentant AAZ SCI

aaaz-sci-versailles@laposte.net

Achévé de rédiger et approuvé le 3 avril 2022.



# 05. Comptes annuels

au 31 décembre 2021





## État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
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	291 039 731,02	312 328 750,00	159 258 236,29	164 389 800,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>291 039 731,02</b>	<b>312 328 750,00</b>	<b>159 258 236,29</b>	<b>164 389 800,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 330 300,00	-	- 292 120,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 330 300,00</b>	<b>-</b>	<b>- 292 120,00</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées	10 000 000,00	10 000 000,00	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>300 709 431,02</b>	<b>322 328 750,00</b>	<b>158 966 116,29</b>	<b>164 389 800,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
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	-	-	-	-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Locataires et comptes rattachés	2 711 205,32	2 711 205,32	2 060 222,35	2 060 222,35
Autres créances	9 887 708,78	9 887 708,78	29 661 218,88	29 661 218,88
Provisions pour dépréciation des créances	- 141 081,12	- 141 081,12	- 92 094,23	- 92 094,23
<b>Créances</b>	<b>12 457 832,98</b>	<b>12 457 832,98</b>	<b>31 629 347,00</b>	<b>31 629 347,00</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	24 981 718,01	24 981 718,01	19 077 928,35	19 077 928,35
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>24 981 718,01</b>	<b>24 981 718,01</b>	<b>19 077 928,35</b>	<b>19 077 928,35</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>37 439 550,99</b>	<b>37 439 550,99</b>	<b>50 707 275,35</b>	<b>50 707 275,35</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes financières	- 28 769 327,91	- 28 769 327,91	- 19 796 247,66	- 19 796 247,66
Dettes d'exploitation	- 8 420 295,17	- 8 420 295,17	- 6 368 193,33	- 6 368 193,33
Dettes diverses	- 187,40	- 187,40	- 187,40	- 187,40
<b>Dettes</b>	<b>- 37 189 810,48</b>	<b>- 37 189 810,48</b>	<b>- 26 164 628,39</b>	<b>- 26 164 628,39</b>
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 37 189 810,48</b>	<b>- 37 189 810,48</b>	<b>- 26 164 628,39</b>	<b>- 26 164 628,39</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	273,36	273,36	-	-
Produits constatés d'avance	- 543 216,28	- 543 216,28	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>- 542 942,92</b>	<b>- 542 942,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>	<b>300 416 228,61</b>	<b>-</b>	<b>183 508 763,25</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>322 035 547,59</b>	<b>-</b>	<b>188 932 446,96</b>

## Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	4 <sup>e</sup> acompte 2020	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2021	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>								
Capital souscrit	164 377 669,68	-	-	104 690 408,67	-	- 2 525 500,00	-	266 542 578,35
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>								
Primes d'émission	48 632 588,33	-	-	32 463 636,60	-	- 457 882,20	-	80 638 342,73
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 32 508 100,58	-	-	- 18 351 387,98	-	-	-	- 50 859 488,56
<b>Écarts d'évaluation</b>								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Primes de fusion</b>								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>								
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>								
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	144 000,00	-	-	-	-	-	47 714,37	191 714,37
<b>Réserves</b>								
Report à Nouveau	123 961,20	-	- 10 332,98	-	-	-	-	113 628,22
<b>Résultat de l'exercice</b>								
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	-	12 939 130,25
Acomptes sur distribution	- 6 106 388,00	- 2 748 672,83	8 855 365,60	-	- 9 149 981,52	-	-	- 9 149 676,75
Résultat exercice 2020	8 845 032,62	-	- 8 845 032,62	-	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>183 508 763,25</b>	<b>- 2 748 672,83</b>	<b>-</b>	<b>118 802 657,29</b>	<b>- 9 149 981,52</b>	<b>- 2 983 382,20</b>	<b>47 714,37</b>	<b>300 416 228,61</b>



## État des engagements (en euros)

## Engagements hors bilan

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties</b>	<b>24 911 232,25</b>	<b>19 131 000,00</b>
Emprunts à taux fixe	-	-
• Privilèges de prêteur de denier	23 301 232,25	17 521 000,00
• Hypothèques	1 610 000,00	1 610 000,00
Emprunts à taux variable	Néant	Néant
• Privilèges de prêteur de denier	-	-
• Hypothèques	-	-
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-	-
<b>Engagements donnés (achats)</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	-	-
<b>Engagements reçus (ventes)</b>	<b>-</b>	<b>223 854,86</b>
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	-	223 854,86
<b>Garanties données</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>Garanties reçues</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>Aval, cautions</b>	<b>-</b>	<b>365 892,00</b>

## Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :

- dette bancaire de 990 000 € contractée sur l'immeuble de Poitiers, garantie par un privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers ;
- dette bancaire de 1 610 000 € contractée sur l'immeuble d'Orléans, garantie par une hypothèque ;
- dette bancaire de 1 499 000 € contractée sur les immeubles de Colmar et de Le Creusot, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 2 000 000 € contractée sur l'immeuble de Nantes, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 2 000 000 € contractée sur l'immeuble de Lambersart, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 1 500 000 € contractée sur l'immeuble de Pessac, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 5 000 000 € contractée sur l'immeuble de Blagnac, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 4 532 000 € contractée sur les immeubles de Nantes et Chasseneuil, garantie par un privilège de prêteur de denier ;
- dette bancaire de 3 500 000 € contractée sur les immeubles de Villeurbanne, garantie par une hypothèque ;
- dette bancaire de 2 080 000 € contractée sur les immeubles de Roncq, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 2 220 000 € contractée sur les immeubles de Massy, par un privilège de prêteur de deniers.

## Engagements donnés

Néant.

## Engagements reçus

Les engagements reçus concernent :

- une garantie locative sur l'actif Toulouse Némésis pour un montant de 475 950 € ;
- une garantie locative sur l'actif Escalquens pour un montant de 463 006 €.

## 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)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>	<b>23 544 564,34</b>	<b>16 173 606,46</b>
Loyers	15 453 918,56	10 792 608,59
Charges facturées	3 602 443,54	2 473 386,05
Produits des participations contrôlés	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	127 686,08	167 798,90
Transferts de charges immobilières	4 360 516,16	2 739 812,92
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 4 264 447,57</b>	<b>- 3 247 318,46</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 819 447,61	- 2 896 258,81
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 183 358,27	- 185 607,89
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 109 545,00	- 55 092,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 46 788,72	- 81 082,57
Dépréciation des créances douteuses	- 105 307,97	- 29 277,19
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>19 280 116,77</b>	<b>12 926 288,00</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>14 129 346,38</b>	<b>8 442 549,06</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	13 990 871,82	8 279 566,13
Autres produits d'exploitation	138 474,56	162 982,93
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 20 236 278,66</b>	<b>- 12 391 207,82</b>
Commissions de gestion	- 15 517 108,15	- 9 383 014,03
Charges d'exploitation de la société	- 4 697 369,94	- 2 994 404,93
Diverses charges d'exploitation	- 21 800,57	- 13 788,86
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>- 6 106 932,28</b>	<b>- 3 948 658,76</b>
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>86 127,56</b>	<b>131 733,84</b>
Dividendes des participations non contrôlés	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	86 127,56	131 733,84
<b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 320 181,80</b>	<b>- 264 330,46</b>
Charges d'intérêts des emprunts	- 320 181,80	- 264 330,46
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>- 234 054,24</b>	<b>- 132 596,62</b>
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>12 939 130,25</b>	<b>8 845 032,62</b>



## Annexes financières

### Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

#### Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels 2021, 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 1er 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 recouplement 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 2021

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	152 184 845,86 €	159 080 100,00 €	80 268,30	108 772 420 €	111 339 800 €	60 799,52
Entrepôts	43 059 169,00 €	51 191 000,00 €	65 322,31	16 939 020 €	18 990 000 €	40 444,31
Locaux commerciaux	95 795 716,16 €	102 057 650,00 €	50 053,05	33 546 796 €	34 060 000 €	23 441,56
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>291 039 731,02</b>	<b>312 328 750,00</b>	<b>195 643,66</b>	<b>159 258 236 €</b>	<b>164 389 800 €</b>	<b>124 685,39</b>

### Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	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 18 185 000,00 €
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814	2 233 286,41 €	
29/01/2016				1 430		
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	1 850 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 23 455 000,00 €
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 €	
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	960 000,00 €	
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	533,57	1 893 000,00 €	
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	1 520 000,00 €	
30/06/2017	Bureaux	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 197,22	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	CRÊCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	926 550,77 €	
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 €	
28/12/2017	Commerce	THIONVILLE (57100)	4, rue des Deux Places	70	84 000,00 €	
28/12/2017	Commerce	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	268 800,00 €	
23/01/2018	Commerce	BOURGES (18000)	18-24, rue du Pré Doulet	1 600	832 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 10 530 000,00 €
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 €	
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 €	



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Valeur d'expertise
15/03/2019	Bureaux	MARCO-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	1 800 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 70 295 100,00 €
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 <sup>er</sup>	832	1 361 000,00 €	
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	6 140 000,00 €	
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 €	
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 Dubrulle	316	981 000,00 €	
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 €	

Valeur totale des immeubles acquis en 2020  
47 140 000,00 €

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Valeur d'expertise
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	10 940 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 134 240 000,00 €
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 €	
03/10/2019	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	4 900 000,00 €	
18/05/2021	Bureaux	VILLEURBANNE (69100)	67-69, avenue Galline	2 063	8 400 000,00 €	
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	2 320 532,00 €	
30/09/2021	Bureaux	BAILLY-ROMAINVILLIERS (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 (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850	2 541 000,00 €	
01/12/2021	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquère	5 200	6 222 500,00 €	
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 €	
<b>TOTAL</b>					<b>283 258 082,02 €</b>	<b>303 857 750,00 €</b>

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Valeur d'expertise
17/11/2021	Bureaux	CESSON-SÉVIGNÉ (35510)	4, rue du Chêne Germain	6 530	3 470 000,00 €	3 320 000,00 €
29/12/2021	Activités	REICHSTETT (67116)	Rue du Chemin de Fer	2 129	4 311 649,00 €	5 151 000,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>7 781 649,00 €</b>	<b>8 471 000,00 €</b>



Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Terrains et constructions locatives <sup>1</sup>	159 258 236,29	132 770 329,03	1 207 753,13	291 039 731,02
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions <sup>2</sup>	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	218 918,83	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>159 258 236,29</b>	<b>132 989 247,86</b>	<b>1 207 753,13</b>	<b>291 039 731,02</b>

<sup>1</sup>Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

<sup>2</sup>Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur N+1	185 520,00	-	- 57 320,00	128 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	49 600,00	-	- 10 000,00	39 600,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	42 000,00	-	- 31 500,00	10 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	10 000,00	80 000,00	-	90 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	5 000,00	57 000,00	-	62 000,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>292 120,00</b>	<b>137 000,00</b>	<b>- 98 820,00</b>	<b>330 300,00</b>

Immobilisations financières

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

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	2 568 413,38	1 873 169,11
Créances douteuses	142 791,94	187 053,24
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 711 205,32</b>	<b>2 060 222,35</b>

- 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	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Dépréciation des créances locataires	92 094,23	105 307,97	56 321,08	141 081,12
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>92 094,23</b>	<b>105 307,97</b>	<b>56 321,08</b>	<b>141 081,12</b>

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	4 265 742,77	6 981 206,84
Syndics	1 955 422,11	1 308 710,99
Autres débiteurs	3 666 543,90	21 371 301,05
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 887 708,78</b>	<b>29 661 218,88</b>

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Néant.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	24 911 232,25	17 662 090,28
Intérêts courus non échus	43 338,82	33 614,75
Concours bancaires courants	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	3 814 756,84	2 100 542,63
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>28 769 327,91</b>	<b>19 796 247,66</b>

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	960,89 €	1 499 000,00 €	-	1 499 960,89 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2024	5 466,67 €	3 500 000,00 €	-	3 505 466,67 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2025	11 518,83 €	4 532 000,00 €	-	4 543 518,83 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2026	16 992,67 €	8 930 000,00 €	-	8 946 992,67 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2023	493,51 €	185 879,16 €	-	186 372,67 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2024	1 958,17 €	701 853,09 €	-	703 811,26 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2026	5 948,08 €	5 562 500,00 €	-	5 568 448,08 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL<sup>1</sup></b>				<b>43 338,82 €</b>	<b>24 911 232,25 €</b>	<b>-</b>	<b>24 954 571,07 €</b>

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs	2 756 436,54	1 968 728,92
Fournisseurs et comptes rattachés	5 033 763,08	4 151 201,44
États et autres collectivités	552 434,82	246 081,62
Autres créditeurs	77 660,73	2 181,35
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 420 295,17</b>	<b>6 368 193,33</b>

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

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

Capitaux propres

En date du 02/06/2021, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2020 s'élevant à 8 968 993,82 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 8 855 365,60 euros ;
- Report à Nouveau : 113 628,22 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.

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

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 2021 :

- commission de gestion : 1 526 236,33 € ;
- commission de souscription : 13 990 871,82 €.



## 06. Rapports du Commissaire aux Comptes

---



## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

### Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier  
SCPI Vendôme Régions  
C/O Norma Capital - 105, boulevard Haussmann - 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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, 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 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 financières 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 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.823-10-1 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 14 avril 2022.

Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jérôme-Eric Gras



## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés  
SCPI Vendôme Régions  
C/O Norma Capital - 105, boulevard Haussmann - 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 de vous communiquer, le cas échéant, 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 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 des conventions suivantes, 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

Dans le cadre de l'article 16 des Statuts et conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2021 concernant les termes et conditions tarifaires de rémunération, la Société de Gestion, Norma Capital, 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 2021, la commission de souscription s'élève à 13 990 871,82 € 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 2021, la commission de gestion s'élève à 1 526 236,33 € 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 2021, la commission s'élève à 3 225 €.

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

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 2021, 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 2021, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été enregistrée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2022.

Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jérôme-Eric Gras



# 07. Ordre du jour et projet de résolutions





## 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 général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2021 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
6. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
8. Fixation des jetons de présence ;
9. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
10. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
11. 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 2021 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 2021 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 12 939 130,25 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

#### Deuxième résolution

**Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.**

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### Troisième résolution

**Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2021.**

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2021 s'élevant à 266 542 578,35 euros.

### En Assemblée Générale Extraordinaire

12. Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information ;
13. Pouvoirs en vue des formalités légales.



#### Quatrième 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 : 300 416 228,61 euros, soit 560,93 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 322 035 547,59 euros, soit 601,30 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 381 028 973,23 euros, soit 711,45 euros/part.

#### Cinquième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.**

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 12 939 130,25 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 113 628,22 euros, formant un bénéfice distribuable de 13 052 758,47 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 13 052 758,47 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 13 004 340,03 euros  
*Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 13 004 340,03 euros*
- Report à nouveau du solde disponible : 48 418,44 euros

### Sixième 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.

En l'espèce, au titre du 1er janvier 2021 :

- Report des plus-values : 144 000,00 euros
- Plus-value de la vente de Saint-Herblain réalisée lors de l'exercice 2021 : 147 714,37 euros
- Montant des plus-values distribuables : 191 714,37 euros

### Septième 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.

### Huitième 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 10 000 €, 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.

### Neuvième résolution

**Nomination des membres du Conseil de Surveillance.**

L'Assemblée Générale rappelle que l'article 17.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 9 membres, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours renouvelables, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 9 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- La société JVAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Roger LAMBERT ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert de VAULGREMANT ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN ;
- Monsieur Bernard WERLE.

L'Assemblée Générale décide de nommer ou renouveler les 9 personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

**Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :**

- AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLÉ ;
- Monsieur DE JUVIGNY Jacques ;
- JVAN DYK, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ;
- Monsieur PARE Jean-Yves ;
- SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN.

**Nouveaux candidats :**

- AD BUSINESS Représentée par Monsieur Claude DUTOIT ;
- ADMINISTRATION DÉLÉGUÉE OUTSOURCING, représentée par Monsieur Max PEUVRIER ;
- ALLEGROW Représentée par Monsieur David DIANO ;
- Monsieur ANGOULVENT François ;
- Monsieur AUBIN Guillaume ;
- BLOCKCHAIN ACCOUNTING Représentée par Monsieur Laurent FRISCOUR ;
- Monsieur BOULAY Thierry ;
- Monsieur BRIDOUX Stéphane ;
- Monsieur CABANIER Philippe ;
- CRILIN Représentée par Monsieur Pierre GARIN ;
- DANTZIG IMMO, représentée par Monsieur Nicolas POIRIER-COUTANSAIS ;
- Monsieur DAVY Olivier ;
- Monsieur DE LAPRESLE Hugues ;
- Monsieur DESMAREST Christian ;
- Monsieur GABAUDE Renaud ;
- Monsieur GALLEGO Matthieu ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL Représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- Monsieur GRY Olivier ;
- Monsieur LAVIROTTE Olivier ;
- Monsieur LEBERT Olivier ;
- Monsieur LEFEBVRE Thierry ;
- Monsieur LESDOS Laurent ;
- MANAGING PLF1 ULTD, représentée par Monsieur Jean-Philippe BOUILLON ;
- MOUSTICOT Représentée par Monsieur Michael JULES ;
- Monsieur MURAT Jean-Louis ;
- ONDAREA ACAG, représentée par Monsieur Stéphane COURTOT ;
- PRETISSIMA Représentée par Monsieur Jean-Michel GUITTON ;
- SCI BADEL IMMO représentée par Monsieur Badis ZAÏANE ;
- SCI PRIMONIAL CAPIMMO Représentée par Madame Mathilde VIVIER ;
- SOCIETE GALBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE représentée par Monsieur Didier BESNARD ;
- SCI PICAMALOU Représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET ;
- Monsieur SUBITS Vincent ;
- THE ARCHITECT, représentée par Monsieur Guillaume THIEBAULT ;
- Madame TOURNIER Isabelle ;
- TV PATRIMOINE Représentée par Monsieur Thibault VANHOUTTE ;
- YD PROPERTY Représentée par Monsieur Yves DESSORT.

Ces 9 candidats sont élus pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2024.

**Dixième résolution****Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance.**

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à 10 000 €, 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 2021 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

**Onzième 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****Douzième 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 500 000 000 euros à 800 000 000 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 de huit cents millions (800 000 000 €). 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 de huit cents millions d'euros (800 000 000 €), 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 de huit cents millions d'euros (800 000 000 €). »*

Le reste de l'article est inchangé.

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

**Treizième 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.

**Annexes - Nomination des Membres du Conseil de Surveillance****9 postes à pourvoir – 43 candidats**

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Les candidatures sont les suivantes**

Nom/Prénom Dénomination sociale	Nouveau ou renouvellement	Age*	Nombre de parts**	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par Norma Capital***
AAAZ, Représentée par Serge BLANC	Renouvellement	71	275	Administrateur de la société Foncière d'Habitat et Humanisme. Vice-Président d'une association de solidarité. Cadre bancaire retraité depuis 2020. Ex-membre de la Commission épargnants de l'AMF.	14
BG VALEURS Représentée par Bernard WERLÉ	Renouvellement	69	534	Associé Fondateur de OLIFAN Group. Conseiller en gestion de patrimoine depuis 1987. Membre historique du Conseil de Surveillance de la SCPI Vendôme Régions.	1
DE JUVIGNY Jacques	Renouvellement	57	60	Directeur Administratif et Financier en entreprises.	3
J. VAN DYK Représentée par Henri TIESSSEN	Renouvellement	76	512	Cadre retraité.	7
PARE Jean-Yves	Renouvellement	60	55	Responsable Administratif et Financier dans un cabinet de courtage en assurances de personnes.	0
SCI SAINT GENGOULT Représentée par Aymeric PLAUCHE- GILLON	Renouvellement	45	437	20 ans d'expérience dans la gestion de patrimoine et la gestion d'actifs, spécialisé dans la gestion des actifs tangibles (immeubles, forêts et actifs agricoles). Actuellement responsable des solutions d'investissement au sein de la société forestière, filiales de la Caisse des Dépôts. Membre du Conseil de surveillance depuis l'origine.	0
ZELHAN, Représentée par Paul NGUYEN	Renouvellement	48	40	Responsable des arbitrages Allianz RE. Associé de AIFL : Cabinet d'Audit et Conseil.	0
AD BUSINESS Représentée par Claude DUTOIT	Nouveau	62	20	Dirigeant de AD-Business. Associé fondateur d'ADN-CSE. Formateur en droit social et en finance.	0
ADMINISTRATION DÉLÉGUÉE OUTSOURCING Représentée par Max PEUVRIER	Nouveau	65	37	Expert-comptable, Commissaire aux Comptes, dirigeant d'un groupe de 3 cabinets sur l'Île-de-France cédés le 05/03/2021. Ancien élu du Conseil supérieur de l'Ordre des Experts-comptables, président des commissions financement, conseil patrimonial et secteur public.	0
ALLEGROW Représentée par David DIANO	Nouveau	45	91	Gérant de société dans le domaine du conseil aux entreprises (stratégie, gestion financière). Formateur, intervenant à HEC Paris en Management et Négociation. Gérant de SCI.	0
ANGOULVENT François	Nouveau	40	50	Directeur Achat – Groupe Sogetrel. Responsable Achats – Colas (Groupe Bouygues).	0

\*A la date de l'Assemblée Générale.

\*\*Nombre de parts détenues au 22 avril 2022 par le candidat.

\*\*\*Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de Conseil de Surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au Conseil de Surveillance de Fair Invest est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.



AUBIN Guillaume	Nouveau	36	13	Ingénieur Travaux ferroviaire (2017-2022) conduite de travaux de signalisation sur le réseau ferré national. Conseiller en Gestion de Patrimoine (2020-2022) : MIA niveau II, Immobilier/MIOBSP II et ALPSI.	0
BLOCKCHAIN ACCOUNTING Représentée par Laurent FRISOUR	Nouveau	46	200	Consultant informatique.	0
BOULAY Thierry	Nouveau	58	19	Chargé d'affaires Caisse d'Épargne Loire Centre. Membre du Conseil d'orientation et de Surveillance de la Caisse d'Épargne Loire Centre. PDG de la SA Tri Val de Loire.	0
BRIDOUX Stéphane	Nouveau	54	5	Conseiller en Création et Gestion de Patrimoine. CIF (ORIAS n°16004398 - membre ANACOFI) rattaché au Groupe Stellium.	0
CABANIER Philippe	Nouveau	50	235	Directeur Financier. Investisseur privé en SCPI depuis 20 ans.	0
CRILIN Représentée par Pierre GARIN	Nouveau	36	77	Directeur du Pôle Immobilier Linxea (Courtier en SCPI et Assurance Vie). Anciennement Gestionnaire Clientèle Patrimoniale Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées (2017-2018).	2
DANTZIG IMMO Représentée par Nicolas POIRIER-COUTANSAIS	Nouveau	47	382	Directeur Administratif et Financier de la Fondation Raoul Follereau (depuis 2016). Gérant de la SCI Dantzig Immo (depuis 2020).	0
DAVY Olivier	Nouveau	54	5	Directeur de Projets Médico-Économiques.	1
DE LAPRESLE Hugues	Nouveau	55	129	Managing Director, Corporate Finance Solutions, HSBC Continental Europe.	0
DESMAREST Christian	Nouveau	61	40	Ingénieur chez Schneider Electric. Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans. Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI - bailleur privé d'un logement locatif.	7
GABAUDE Renaud	Nouveau	64	104	Médecin Généraliste -Administrateur de la CARMF (Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France) et Conseiller ordinal départemental de l'Ordre des médecins de Gironde. Président du Conseil de Surveillance de 4 SCPI et membre du Conseil de Surveillance de 9 autres SCPI.	13
GALLEGO Matthieu	Nouveau	30	36	Directeur adjoint dans un cabinet de conseil en construction - Ancien salarié OVH ayant acquis une expérience dans le financement et la construction de Data Center et actifs industriels. Passionné de SCPI, faisant parti des associés fondateurs de Cœur d'Europe et détenant des parts dans plusieurs SCPI.	0
GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL Représentée par Pascal BENVENISTE	Nouveau	50	30	Président fondateur de sociétés d'investissements dans le secteur immobilier européen, détenteur notamment de plusieurs SCPI depuis plusieurs années. Expérience de 12 ans dans le secteur bancaire puis création de société dans le développement durable (smart cities, énergies renouvelables, agriculture urbaine indoor...).	3

GRY Olivier	Nouveau	43	30	Ingénieur en architecture électronique pour des charges utiles (instruments) de satellites scientifiques ou d'observation de la Terre depuis 2009 chez Airbus Defence and Space à Toulouse.	0
LAVIROTTE Olivier	Nouveau	58	76	Gérant de la société Olivier Lavirotte Consulting EURL. Représentant France, Maghreb et Afrique francophone du groupe italien coté Maire-Tecnimont d'ingénierie pétrolière et énergétique. Membre de Conseils de Surveillance et détenteur de parts de SCPI.	4
LEBERT Olivier	Nouveau	35	5	Responsable Administratif et Comptable d'une société du bâtiment.	0
LEFEBVRE Thierry	Nouveau	57	39	Président de L.I.C.E.F.I. Président de Thylédis depuis septembre 2020.	0
LESDOS Laurent	Nouveau	58	30	Titulaire d'une maîtrise de Sciences Techniques Comptables et Financières et de la certification AMF, il a mené une carrière de plus de 25 ans dans le groupe Natixis-BPCE dont 20 ans dans le métier du Capital Investissement. Depuis 2014 il est associé de Trans-Missions. Il est également notamment Président fondateur de 2LFinance, Président de Hotel Club Sunways et Président du Conseil d'une SCPI.	1
MANAGING PLF1 ULTD Représentée par Jean-Philippe BOUILLON	Nouveau	30	47	Expert-comptable au sein d'un cabinet parisien, réalisant des missions d'expert-comptable et de Commissariat aux Comptes, pour des clients de tout type de secteur.	0
MOUSTICOT Représentée par Michael JULES	Nouveau	33	68	Conseiller en investissement financier depuis 2019. Président du Conseil de Surveillance d'une SCPI fiscale.	1
MURAT Jean-Louis	Nouveau	54	150	Expert-comptable. Conseil en stratégie immobilière.	0
ONDAREA ACAG Représentée par Stéphane COURTOT	Nouveau	59	76	Président d'Antalis France et Directeur Général région Europe de l'Ouest & t Asie (mandataire social de nombreuses entités du groupe Antalis). Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit & des Risques de CITEO (Président du Comité d'audit & des Risques pendant 4 ans). Directeur Général 7C+.	0
PRETISSIMA Représentée par Jean-Michel GUITTON	Nouveau	68	610	Créateur et dirigeant d'une entreprise de restauration collective de 1990 à 2012 (260 salariés). Depuis 2012 : activité de Conseil. Anciennement : élu de la CCI de Touraine et membre de la commission des finances, Président de la CPAM D'Indre et Loire, administrateur de la CPAM Nationale et du MEDEF.	0
SCI BADEL IMMO Représentée par Badis ZAÏANE	Nouveau	48	100	Administrateur et cadre d'une entreprise internationale de transport et logistique. Gérant d'une société immobilière. Membre du Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.	1
SCI PRIMONIAL CAPIMMO Représentée par Mathilde VIVIER	Nouveau	27	32 700	Fund Manager de Primonial depuis 2022. Fund Manager (Edmond de Rothschild Reim - 2019-2021). Junior Relationship Manager (Large Cap) - Banque Palatine (2018-2019).	7



SOCIETE GALBES SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE Représentée par Didier BESNARD	Nouveau	67	31	Adjoint au directeur de la recherche technologique, Commissariat l'énergie atomique et aux énergies alternatives (direction en charge d'accompagner les entreprises dans leurs démarches d'innovation via des partenariats de recherche ou en créant directement des start-ups pour accélérer sa dynamique d'innovation).	0
SCI PICAMALOU Représentée par Philippe CASTAGNET	Nouveau	60	30	Vétérinaire d'exercice libéral. Administrateur de société certifié.	2
SUBITS Vincent	Nouveau	35	40	Directeur Financier – Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (Université) depuis novembre 2016. De 2014 à 2016 : Directeur Administratif et Financier Accorhotels (Gestion des hôtels au Tchad -3 enseignes : Novotel, Mercure et Ibis).	0
THE ARCHITECT Représentée par Guillaume THIEBAULT	Nouveau	34	142	Consultant indépendant sur du management de transition en finance d'entreprise, notamment dans les domaines du contrôle de gestion, de la consolidation, du contrôle financier et du reporting corporate (communication financière aux actionnaires et autres parties prenantes).	0
TOURNIER Isabelle	Nouveau	47	38	Directrice qualité dans une industrie agro-alimentaire depuis 2015.	0
TV PATRIMOINE Représentée par Thibault VANHOUTTE	Nouveau	40	297	Diplômé d'école de commerce (IESEG-2004). DU Expert en gestion (AUREP- 2012). DU IPCE (AUREP - 2016). Gérant et Conseil en gestion de patrimoine depuis 10 ans (Boréal Patrimoine).	1
YD PROPERTY Représentée par Yves DESSERT	Nouveau	64	46	Chef d'entreprise (Société de conseil en gestion et transactions hôtelières).	0



### SCPI Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Siège social : 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris.  
RCS de Paris n°811 849 231. Visa SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr). La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 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.

