



Rapport Annuel 2022



Sommaire



Lettre aux associés	4		
01. Présentation	5		
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6		
Objectif de gestion	8		
Organes de gestion et de contrôle	9		
Chiffres clés au 31 décembre 2022	10		
Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel	10		
02. Rapport de Finance Responsable	11		
Contexte réglementaire	12		
Label ISR Immobilier	13		
Investissements	13		
03. Rapport de gestion	15		
Informations générales	16		
Évolution du capital et marchés des parts	17		
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022	18		
Financements des investissements	20		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022	21		
Gestion du patrimoine	21		
Résultats financiers	25		
Valeurs de la SCPI	26		
Informations complémentaires	27		
04. Rapport du Conseil de Surveillance	29		
05. Comptes Annuels	31		
État du patrimoine au 31 décembre 2022	32		
Tableau de variation des capitaux propres	33		
État des engagements	34		
Compte de résultat de l'exercice	35		
Annexes financières	36		
06. Rapports du Commissaire aux Comptes	43		
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	44		
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	46		
07. Ordre du jour et projet de résolutions	47		
Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	48		
Projet de résolutions	48		
Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales	50		

Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

Le rapport annuel 2022 de la SCPI Vendôme Régions témoigne de la croissance continue de son parc immobilier diversifié en bureaux, commerces et locaux d'activités dans les grandes métropoles régionales françaises. Cette année, elle a atteint des résultats financiers stables remarquables, grâce à sa stratégie d'investissement diversifiée et son développement dans toutes les régions françaises.

La SCPI a obtenu par ailleurs deux distinctions de qualité : la Meilleure SCPI à capital variable - Bureaux (actifs inférieurs à 500 M€) décernée par le magazine Gestion Fortune, et la 2^e place au Grand Prix des SCPI dans la catégorie Diversifiées / Spécialisées par les Victoires de la Pierre Papier. Ces récompenses témoignent de sa position affirmée sur le marché de la pierre papier.

En 2022, la collecte a atteint plus 287,5 millions d'euros, représentant près de 13 815 associés. La capitalisation de la SCPI a donc dépassé 633,8 millions d'euros. En termes de performances, la SCPI a distribué un dividende annuel de 37,40 €/part en pleine jouissance.

La gestion locative a été très efficace et a affiché un taux de recouvrement des loyers moyen sur l'année proche de 100 %. Cette performance est à souligner dans un contexte où le taux moyen français actuel est inférieur à 90 %.

Vendôme Régions a également été très active en termes d'investissements, avec 34 nouvelles acquisitions de bureaux, commerces et locaux d'activités venant compléter son parc immobilier diversifié. Le parc immobilier comprend désormais 125 immeubles, soit près de 290 000 m² de surface globale pour 210 locataires.

Le prix de souscription de la SCPI a connu une revalorisation de 2,29 % le 2 mai 2022, grâce aux valeurs d'expertise de fin d'année 2021. La revalorisation de part amène une performance globale de 8 % pour l'année 2022, positionnant Vendôme Régions au-dessus de la moyenne du marché. En effet, alors que le Taux de distribution moyen des SCPI est de 4,5 %, Vendôme Régions affiche un Taux de distribution 2022 de 5,71 % pour une part en pleine jouissance.

La SCPI a l'intention de poursuivre sa croissance et ses investissements en se concentrant sur la diversification de son parc immobilier mais également en respectant ses engagements ISR.

Suite à labellisation de votre SCPI en novembre 2021, Le premier audit annuel de suivi du label de Vendôme Régions s'est déroulé avec succès en novembre 2022. La stratégie d'investissement est menée en prenant systématiquement en compte les critères ESG dans le processus de gestion des actifs. Le tout, considérant les objectifs fixés : réduction des consommations de fluides des immeubles, par l'amélioration de l'usage et de la performance des bâtiments. Par ailleurs, nous souhaitons accélérer le déploiement de solutions de production d'énergie par l'usage de panneaux photovoltaïques et la sensibilisation des locataires aux écogestes pour lesquels des actions ont été réalisées tout au long de l'année pour pérenniser la valeur de votre patrimoine, sa sobriété et agir en faveur du climat.

Les 23 et 30 juin 2022 se sont tenues les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de Vendôme Régions. L'ensemble des points à l'ordre du jour ont fait l'objet d'une approbation. La Société de Gestion vous remercie particulièrement pour la confiance que vous lui accordez.

Nous vous informons que votre société a emménagé le 20 juin dernier au 18-20, place de la Madeleine à Paris 8^e. Enfin, Nous sommes fiers de vous présenter ce rapport annuel 2022 de votre SCPI Vendôme Régions, qui témoigne de la bonne performance de votre investissement et grâce à une stratégie de diversification réussie, une gestion locative efficace, des investissements ciblés et responsables, ainsi qu'une communication transparente avec nos associés. Nous tenons à vous remercier pour votre confiance renouvelée et nous nous engageons à poursuivre notre mission de valorisation de votre patrimoine immobilier dans les meilleures conditions.

Nous mettons tout en œuvre pour vous garantir une gestion rigoureuse et efficace de votre SCPI, avec une stratégie d'investissement pertinente et en adéquation avec vos objectifs patrimoniaux.

Bonne lecture,



Récompenses SCPI Vendôme Régions



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



2^e place du Grand Prix de la Meilleure SCPI dans la catégorie Diversifiées/Spécialisées par Mieux Vivre Votre Argent.

Présentation



01

Évolution du marché immobilier et de son environnement

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

Contexte économique

Panorama économique : forte résilience sur fond de choc énergétique mondial qui perdure

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (-0,2 % au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à + 2,5 % (contre + 3,3 % en zone Euro), portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9 % du PIB par rapport à 2021 (Banque de France).

Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à + 5,3 % en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4 %, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+ 2,2 % en 2022 vs + 5,2 % en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat (- 0,6 % par habitant en 2022).

La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages, en baisse de 13 points en moyenne par rapport à 2021, alors que le climat des affaires affiche une stabilité relative (- 0,75 pts en 2022). Sur fonds de réforme des retraites et d'attentes de revalorisation salariale, la grogne sociale monte graduellement et l'année 2023 pourrait connaître quelques troubles venant accentuer les problématiques existantes.

Le marché de l'emploi quant à lui reste très vigoureux, même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3 % en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active. En parallèle, les défaillances d'entreprises s'accroissent (+ 48 % en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

Des banques centrales décidées à relever les taux d'intérêt pour faire retomber la fièvre inflationniste

Jusqu'à présent, les banques centrales ont choisi de privilégier le combat contre la poussée inflationniste, qui non jugulée, constitue une menace pour la stabilité financière et la croissance économique. Des resserrements monétaires successifs ont été menés des deux côtés de l'Atlantique et semblent donner de premiers résultats, à commencer par les Etats-Unis. 4 tours de vis auront été nécessaires à la Banque centrale européenne (BCE) pour ramener ses taux à un niveau considéré comme neutre pour l'économie (de - 0,50 % à 2 % en décembre 2022). Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation autour d'un seuil « acceptable » de 2 % pour la zone euro, sans dégrader l'activité et l'emploi.

Les incertitudes sont si nombreuses que le risque d'une hausse des taux plus forte que nécessaire pourrait précipiter certains pays dans la récession. L'évolution de l'inflation sous-jacente sera déterminante dans l'appréhension des risques et la mise en place des politiques pour atteindre l'objectif de stabilité monétaire souhaité. Les marchés espèrent que le risque inflationniste incitera les banques centrales à marquer une pause dans leur rythme forcé de redressement des taux directeurs, afin de favoriser les conditions de financement par une détente des taux souverains. La baisse des prix de l'énergie amorcée à l'automne devrait aller dans le même sens.

Les taux d'intérêt ont connu un pic inédit fin 2022, à plus de 3 % pour l'OAT et plus de 2 % pour l'Euribor, réduisant fortement le spread avec les taux de rendement prime du marché immobilier. La détente constatée sur les premiers jours de 2023 devrait se confirmer et redonner un peu de souffle au marché de l'investissement.

Bureaux - Régions

Un marché qui se cherche face à la dualisation du sous-jacent locatif

L'investissement en bureaux n'a pas échappé au sévère coup de frein du 4^e trimestre, après déjà un début d'année poussif : avec moins de 14Mds € engagés, 2022 enregistre la 3^e année de baisse consécutive, signe d'un marché qui s'interroge face aux mutations des usages à l'œuvre (développement du télétravail et du flex office, impératifs du décret tertiaire, besoins d'attractivité des talents). Cette prudence renforcée des investisseurs se concrétise notamment par le poids renforcé de Paris intra-muros, qui continue de concentrer près de la moitié de l'activité. Le flight to quality bénéficie au QCA et plus largement à Paris Centre Ouest, mais surtout au Sud et au Nord-Est de la capitale. Les Régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus crédible, totalisant 3,4 Mds € échangés, une performance dans la droite ligne de l'activité pré-Covid. Les périphéries franciliennes pâtissent en revanche du niveau élevé de leur vacance locative, à l'instar du Croissant Ouest et surtout de la 1^{ère} Couronne. La dynamique du marché de l'investissement tertiaire se calque donc sur celle du marché locatif, qui redonne clairement la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.



Commerces

La fin du retail bashing ?

2022 se positionne comme la 3^{ème} meilleure année de la décennie en termes de volumes transactés en murs de commerces (5,6 Mds €), grâce notamment au retour de transactions prime, pour certaines initiées fin 2021 à un moment où la dynamique post-covid était en pleine effervescence. Ainsi, l'activité s'est concentrée principalement sur les 9 premiers mois, alors que le marché s'est fortement contracté au 4^e trimestre, sous l'effet de l'inflation galopante et de la remontée des taux. Au final, la part du commerce dans l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé dépasse son niveau d'avant crise, s'élevant à 22 %.

Cette performance exceptionnelle est en partie liée au retour des grandes opérations (> 100 M€) : 16 vs 7 sur les deux dernières années, dont 3 > 200 M€. Les investisseurs français sont très majoritaires et en hausse (76 % contre 60 % en moyenne sur 10ans). Les pure players du retail sont par ailleurs très actifs sur le marché car ils sont plus à même d'identifier aisément les affaires au juste prix.

L'année 2022 a été marquée par la reprise des volumes investis en centres-villes, à la faveur d'une transaction > 600 M€ sur l'avenue des Champs-Élysées, qui peine malgré tout à retrouver le niveau pré-pandémie (28 % en 2022 contre plus de 40 % alors) malgré l'excellente dynamique locative en lien avec la perspective des JO. Les investisseurs sont également toujours très friands d'actifs à dominante alimentaire (13 % des volumes). Les centres commerciaux ont renoué avec leur niveau de 2020 (29 %), grâce à 6 opérations > 100 M€, dont un tiers d'arbitrages réalisés par URW (Carré Sénart et V2). La valeur sûre reste et restera le parc d'activités périphériques et sa promesse de prix bas (21 % du total investi), avec 4 opérations d'envergure, dont les parcs franciliens «Shopping Park» Carré Sénart, «Mon Beau Buchelay» et «Enox».

Face au renchérissement du coût de l'argent, le commerce n'a pas échappé à la hausse des taux de rendement entamée en 2022, qui ne devrait pas s'inverser dans les mois à venir. Il n'en demeure pas moins parmi les classes d'actifs les plus attractives, proposant les taux de rendement les plus élevés.

Logistique

Pause enclenchée, dans l'attente d'une stabilisation de l'environnement financier

Sur le front de l'investissement, la fin d'année a également marqué un net ralentissement : seuls 1,1 Md € d'engagement ont été recensés au 4^e trimestre, un volume divisé de moitié sur 12 mois. Mais qui porte tout de même la performance annuelle après de 5 Mds €, un niveau qui atteste de la nouvelle dimension acquise par la classe d'actifs logistique auprès des investisseurs.

Face à la forte remontée des taux enclenchée depuis la mi-2022, les investisseurs se trouvent confrontés à une vraie problématique de risques et de coût de l'argent, en particulier pour les gros volumes, qui ne peuvent pas se faire en full equity. Certains, en particulier internationaux, se sont mis en pause, dans un mouvement de *back to home* traditionnel, et face à la difficulté pour les acteurs leveragés de se positionner en raison de l'évolution très rapide des coûts de financement.

Dans ce contexte, les taux de rendement ont enclenché leur décompression rapide : + 90 pbs sur 9 mois, portant le prime à 3,90 % fin 2022. Et certains investisseurs Value Add cherchent désormais à arbitrer, pour anticiper toute nouvelle dégradation des valorisations. En face, des equity players type SCPI, qui cherchent à s'exposer davantage à la logistique mais avaient du mal à se montrer concurrentiels au vu de leurs exigences incompressibles de rendement, ont désormais une carte à jouer.

Car, rappelons-le, les fondamentaux locatifs de la logistique restent bons : outre le soutien offert par la solidité du potentiel de progression des loyers, le marché dispose de relais de croissance, comme les opérations portant sur la logistique du dernier Km, les projets de développement sur des friches industrielle ou la restructuration d'existant pour se conformer aux critères ESG. Sans compter que le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités, comme en 2008-2009. Mais les gros portefeuilles vont manquer à l'appel pour booster les volumes, au moins sur le 1^{er} semestre 2023.

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

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

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

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

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

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

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

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

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

Politique de gestion

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

La société entend :

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

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

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

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

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



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 18-20 place de la Madeleine à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

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

Société de Gestion

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

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

Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personne en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2022



125 actifs immobiliers
(dont VEFA)



210 locataires



13 815 associés



Capitalisation
633,8 M€



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



TOF²
97 %



17,91 %
ratio d'engagement
comprenant les VEFA



14,65 %
effet de levier



670 € la part³



Distribution
37,40 € / part



Taux de
distribution⁴
5,71 %⁵



2,29 %
de revalorisation



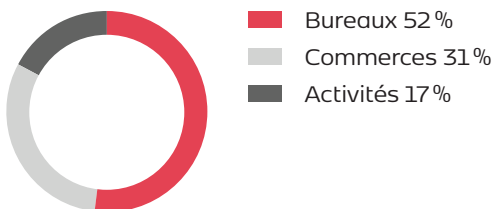
TRI 5 ans
(2017 – 2022)⁶ : 5,56 %⁵
TRI depuis l'origine
(depuis 2015)⁶ : 5,78 %



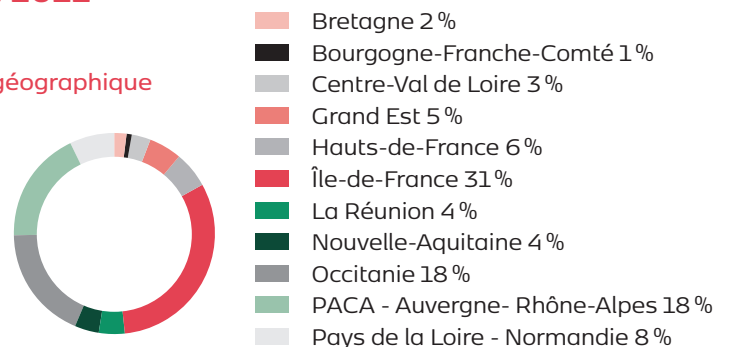
961 178 parts

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Répartition typologique

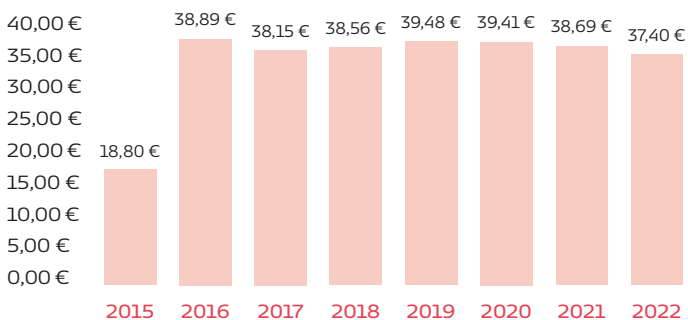


Répartition géographique

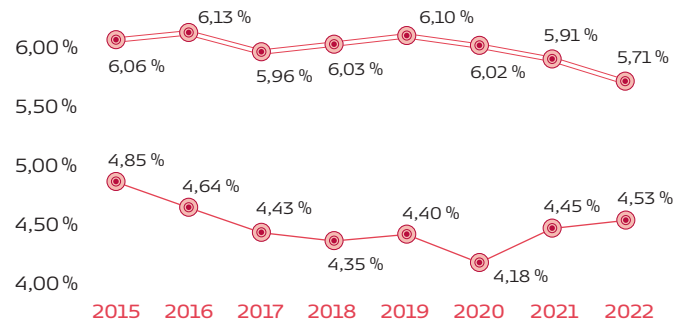


Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel

Distribution en € / part



Taux de distribution annuel



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

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

³Minimum de 5 parts pour une première souscription.

⁴Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022.

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

⁵Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

⁶TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

⁷Source : IEIF. Données au 31/12/2022.

Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**¹ démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 27 à Charm El-Cheikh, en Égypte et la COP 15 biodiversité à Montréal au Canada. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

Au niveau national, la réglementation semble aussi vouloir prendre en compte ces enjeux et transcrit la réglementation européenne en droit Français en durcissant les exigences applicables aux fonds d'investissements dont les SCPI.

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

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

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

Contexte réglementaire

L'année 2022 a été marquée par un renforcement et des précisions sur des 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 »

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.

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 volontariste **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital a publié en 2022 son premier rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion.

La SCPI est, au 31 décembre 2022, pour la première fois concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle dépasse les seuils réglementaires définis. Le rapport « Article 29 LEC » sera publié au premier semestre 2023 et intègrera des éléments spécifiques à la SCPI Vendôme Régions.

Décret Éco-Énergie tertiaire

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

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

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

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



Label ISR Immobilier

Politique ISR de Norma Capital

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

Point marché

Au 31 décembre 2022, 64 fonds immobiliers (dont 38 SCPI) sont labellisés ISR Immobilier, ce qui représente 64,8 milliards d'euros de capitalisation¹ (48,1 % du marché). Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 17/11/2021. Elle a en 2022 passé avec succès son premier audit de suivi qui a salué la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

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

Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2022 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.



Investissements

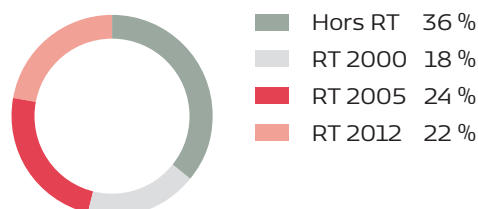
Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur. Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 64 % d'immeubles récents et 36 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leurs performances énergétiques.

Règlementation Thermique

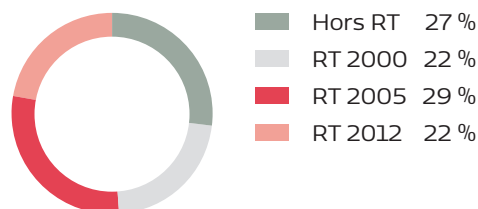
Les immeubles construits (date de dépôt du permis de construire) avant 2001 bénéficient de réglementations constructives mais non contraignantes d'un point de vue de la performance énergétique ; ils seront donc classés dans la catégorie « Hors RT ». A l'opposé, les immeubles plus récents construits à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

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

Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2022)



Répartition du patrimoine acquis en 2022 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2022)



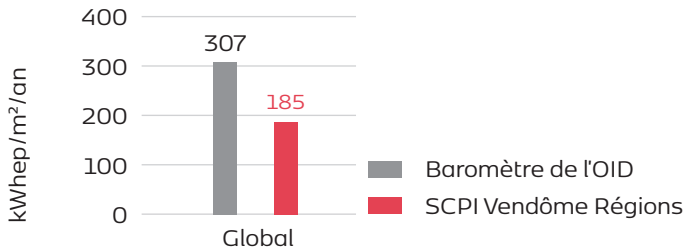
¹Source : ASPIM, « Les fonds immobiliers grand public 2022 ».

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 2022 (en énergie primaire)

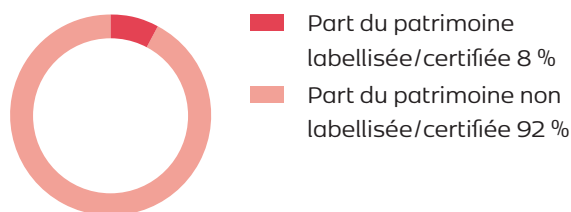


Pour 2022, les performances de votre SCPI¹ surperforment celles du Baromètre de l'OID. Cette bonne performance est à mettre au regard de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.

Labellisation et certification du patrimoine

Les certifications ou les labels obtenus sur les immeubles ne sont pas un objectif en soi de la Société de Gestion. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2022, le taux d'immeubles certifiés atteint 8 %.

Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2022)



¹Données issue du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 39 % des surfaces de votre patrimoine.

Rapport de gestion



03

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Le prix des parts de la SCPI a bénéficié d'une revalorisation le 2 mai 2022 pour être porté de 655 euros à 670 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 23 juin 2022, les associés de la SCPI ont décidé de renouveler les mandats des membres du conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. La nouvelle composition du Conseil de Surveillance est détaillée ci-avant. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 30 juin 2022, les associés de la SCPI ont approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de la société qui a été portée à 800 000 000 d'euros, ainsi que la modification consécutive des statuts de la société.

Par ailleurs, le siège social de la SCPI a été transféré au 18/20 Place de la Madeleine, 75008 Paris le 1^{er} juillet 2022.

Le 13 juillet 2022, le Conseil de Surveillance a décidé de renouveler la société AAAS SCI représentée par Monsieur Serge Blanc dans ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance et a nommé la société ZELHAN représentée par Monsieur Paul Nguyen en qualité de Vice-Président du Conseil de Surveillance.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a réalisé 34 nouvelles acquisitions :

- un local commercial en VEFA à Vénissieux (69), situé 132 avenue Viviani ;
- un immeuble de bureaux en VEFA à Limonest (69), situé 150 allées des Noisetiers ;
- un ensemble commercial à Saint-Mitre-Les-Remparts (13), situé avenue des peupliers ;
- un local commercial à Marmande (47), situé 33 rue Charles de Gaulle ;
- un local à usage d'activités à Saint-Priest (69), situé 53 rue Jean Zay ;
- un local commercial à Marseille (13), situé 147 rue de Crimée ;
- un ensemble de bureaux à Lyon (69), situé 40 quai Rambaud ;
- un ensemble de bureaux à Toulouse (31), situé 55 boulevard de l'embouchure ;
- un lot de bureaux à Saint-Priest (69), situé 97 allée Alexandre Borodine ;
- un ensemble de bâtiment à Dardilly (69), situé 18 chemin des Cuers ;
- un local commercial à Champigny-sur-Marne (94), situé 626 avenue Maurice Thorey ;
- un ensemble commercial à Sainte-Genève-des-Bois (91), 21 avenue de L'Hurepoix ;
- un local commercial à Toulouse (31), situé à 1 bis Avenue Salvador Allende ;
- un local commercial à Aucamville (31), situé 10 rue Pierre et Marie Curie ;
- un local commercial à Paris 13 (75), situé 4 boulevard Arago ;
- un local commercial à Paris 10 (75), situé 246 rue du Faubourg Saint Martin ;
- un local commercial à Paris 5 (75), situé 28 rue de la Montagne Ste Geneviève ;
- un local commercial à Paris 9 (75), situé 31 rue Ballu ;
- un local commercial à Boulogne-Billancourt (92), situé 9 rue des Sèvres ;
- un local commercial à Saint-Denis (92), situé 81 rue de Strasbourg ;
- un ensemble de locaux à usage d'activités à La Wantzenau (67), situé Route départementale 302 ;
- un local commercial à Strasbourg (67), situé 10 rue du Cerf Berr ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Marignane (13) situé 5 rue Jacqueline Auriol ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Lille (59) situé 3 rue Bayard ;
- un local à usage d'activité à Mondeville (14), situé rue Ernest Cognac ;
- un local commercial à Plaisance-du-Touch (31) situé 4 rue Sadi Carnot ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Massy (91) 1-5 avenue Carnot ;
- un ensemble de locaux à usage d'activités à Vénissieux (69), situé 63 rue André Sentuc ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Créteil (94), situé 70 à 80 rue Auguste Perret ;
- un ensemble de locaux à usage d'activités à Ecully (69), situé 28 chemin du Petit Bois ;
- un ensemble de locaux à usage d'activités à Fleury-les-Aubrais (45), situé 380 rue Marcelin Berthelot ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Nice (62), 455 Promenade des Anglais ;
- un ensemble de bâtiment de bureaux à Lattes (34), situé 1310 avenue des Platanes ;
- un ensemble de bâtiment à usage de bureaux et d'activités à Toulouse (31), situé 6 rue de Laurencin.

Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a cédé 4 actifs :

- un local commercial à Thionville (57), situé 4 rue des Deux Places ;
- un local commercial à Bourges (18), situé 18/24 rue du Pré Doulet ;

- un ensemble immobilier commercial à Amiens (80) situé rue de Poulainville – 23 rue Jean Jacques Mention ;
- un lot de bureaux à Orléans (45), situé 124 rue du Faubourg Banner.

Objectifs et perspectives

En 2023, la SCPI Vendôme Régions poursuivra son développement régional dans les principales métropoles et agglomérations françaises pour profiter et contribuer au dynamisme économique national. Vendôme Régions continuera de diversifier son parc immobilier en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques.

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

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

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

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

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2023, la Société a acquis 11 actifs :

- un ensemble de bureaux à Mérignac (33), 61, rue Jean Briaud ;
 - un local d'activités à Paris 20 (75), 89-91, avenue Pelleport ;
 - un bâtiment de bureaux à Montpellier (34), 1300, avenue Albert Einstein ;
 - un ensemble de commerces à Cabriès (13), Zone Commerciale « Plan de Campagne » ;
 - un bâtiment de bureaux à Bron (69), 2-4, rue Edison ;
 - un bâtiment de bureaux à Montpellier (34), 93, place Pierre Duhem ;
 - un bâtiment de bureaux à Seyssinet-Pariset (38), 3, rue Paul Valérie Perrin ;
 - un ensemble de commerces/bureaux/activités à Seyssinet-Pariset (38), 20, avenue de Grenoble ;
 - un local d'activité à Noyarey (38), Lieu-dit Pra Paris ;
 - un local d'activité à Vaulx-Milieu (38), 200, rue René Descartes ;
 - un local d'activité à Cavillon (84), 394, chemin du Puit des Gavottes ;
- par ailleurs, les locaux de Vénissieux (69), 132, avenue Viviani, ont été livrés le 21 mars 2023.

Présentation des projets de résolutions extraordinaires

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

Onzième résolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter le capital plafond statutaire de la société pour le porter de 800 000 000 euros à 1 300 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 7.2 et 8 des statuts et la Note d'Information de la Société.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la onzième résolution.

Douzième résolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de modifier l'article 7.1 des statuts afin de supprimer la liste nominative des associés fondateurs y figurant, ainsi que la référence à leur inaliénabilité pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L214-86 du CMF. La période de 3 ans à compter du visa de l'AMF étant terminée, cette liste nominative et la référence à l'inaliénabilité des parts sont devenues sans objet.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la douzième résolution.



Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2022	670,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2022	603,00 €
Taux de distribution ¹	5,71 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	2,29 %
TRI à 5 ans (2017-2022)	5,56 %
TRI depuis la création	5,78 %

Bilan au 31/12/2022

Capital nominal	482 811 501,86 €
Total des capitaux propres	551 717 139,94 €
Immobilisations locatives	489 015 637,07 €

Autres informations au 31/12/2022

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	21 277 028,00 €	38,54 €
Dividendes distribués liés à l'exercice 2022	20 645 736,72 €	37,40 €

Patrimoine au 31/12/2022

	Global	Par part
Valeur d'expertise du patrimoine	513 205 993,05 €	533,93 €
Valeur comptable	551 717 139,94 €	574,00 €
Valeur de réalisation	576 215 114,96 €	599,49 €
Valeur de reconstitution	681 861 967,22 €	709,40 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	2 198 500,00 €	2 198 500,00 €	4 397,00	73	109 206,00 €	620,00 €
2016	18 120 500,00 €	15 922 000,00 €	36 417,00	393	1 897 437,44 €	640,00 €
2017	33 229 579,90 €	15 109 079,90 €	66 459,00	798	1 962 406,18 €	640,00 €
2018	41 075 325,00 €	7 845 745,10 €	82 151,00	919	1 441 334,80 €	640,00 €
2019	103 149 989,79 €	62 074 664,89 €	206 299,98	2 613	8 553 022,31 €	655,00 €
2020	164 377 669,68 €	61 227 679,89 €	328 755,34	3 557	8 279 566,13 €	655,00 €
2021	266 542 578,35 €	102 164 908,67 €	533 085,16	7 066	13 990 871,82 €	655,00 €
01/01/2022 au 01/05/2022	363 598 578,35 €	127 143 360,00 €	727 197,16	10 220	28 493 492,34 €	655,00 €
02/05/2022 au 31/12/2022	482 811 501,86 €	156 767 270,00 €	961 178,16	13 799		670,00 €

Évolution de la rentabilité des parts

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

¹ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

² 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 2022



Vénissieux (69)

VEFA*

Date d'acquisition : **février 2022**

Surface : **3 757 m²**

Locataire : **VINFAST**

Note ESG (acquisition) : **NA**



Limonest (69)

VEFA*

Date d'acquisition : **février 2022**

Surface : **4 049 m²**

Garantie locative

Note ESG (acquisition) : **NA**



Saint-Mitre-les-Remparts (13)

Date d'acquisition : **février 2022**

Surface : **2 639 m²**

Multi-locataires

Note ESG (acquisition) : **17/100**



Marmande (47)

Date d'acquisition : **février 2022**

Surface : **1 122 m²**

Locataire : **Basic Fit**

Note ESG (acquisition) : **17/100**



Saint-Priest (69)

Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **2 595 m²**

Locataire : **Ginger**

Note ESG (acquisition) : **32/100**



Marseille (13)

Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **1 310 m²**

Locataire : **Basic Fit**

Note ESG (acquisition) : **17/100**



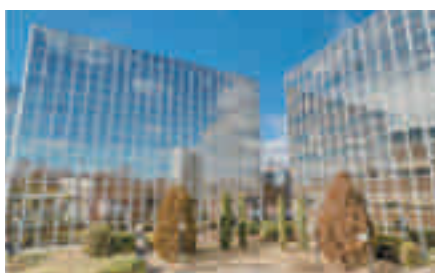
Lyon (69)

Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **1 425 m²**

Locataire : **Cognizant**

Note ESG (acquisition) : **22/100**



Toulouse (31)

Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **1 647 m²**

Multi-locataires

Note ESG (acquisition) : **16/100**



Dardilly (31)

Date d'acquisition : **juin 2022**

Surface : **3 941 m²**

Multi-locataires

Note ESG (acquisition) : **35/100**



Saint-Priest (69)

Date d'acquisition : **juin 2022**

Surface : **538 m²**

Locataire : **Eurofins**

Note ESG (acquisition) : **28/100**



Champigny-sur-Marne (94)

Date d'acquisition : **juillet 2022**

Surface : **754 m²**

Locataire : **Franprix**

Note ESG (acquisition) : **15/100**



Ste-Geneviève-des-Bois (91)

Date d'acquisition : **juillet 2022**

Surface : **1 851 m²**

Locataire : **Ipercera mica, Karaca**

Note ESG (acquisition) : **29/100**

Bureaux Commerces Activités

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

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



Toulouse (31)



Date d'acquisition : **juillet 2022**
Surface : **7 473 m²**
Locataire : **PSA**
Note ESG (acquisition) : **29/100**



Aucamville (31)



Date d'acquisition : **juillet 2022**
Surface : **290 m²**
Locataire : **PSA**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



Paris (75) Boulogne-Billancourt (92)



Date d'acquisition : **juillet 2022**
Surface : **1 121 m²**
Locataire : **Franprix, G20, etc.**
Note ESG (acquisition) : **17/100**



Saint-Denis (93)



Date d'acquisition : **juillet 2022**
Surface : **1 361 m²**
Locataire : **Basic Fit, Boulangerie**
Note ESG (acquisition) : **24/100**



La Wantzenau (67)



Date d'acquisition : **août 2022**
Surface : **6 406 m²**
Locataire : **Divers (3)**
Note ESG (acquisition) : **21/100**



Strasbourg (57)



Date d'acquisition : **août 2022**
Surface : **1 824 m²**
Locataire : **Accrosport**
Note ESG (acquisition) : **22/100**



Marignane (13)



Date d'acquisition : **septembre 2022**
Surface : **2 658 m²**
Locataire : **Divers (5)**
Note ESG (acquisition) : **30/100**



Lille (59)



Date d'acquisition : **septembre 2022**
Surface : **1 542 m²**
Locataire : **Divers (5)**
Note ESG (acquisition) : **31/100**



Mondeville (14)



Date d'acquisition : **octobre 2022**
Surface : **6 631 m²**
Locataire : **But International**
Note ESG (acquisition) : **15/100**



Plaisance-du-Touch (31)



Date d'acquisition : **octobre 2022**
Surface : **1 481 m²**
Locataire : **Tesla**
Note ESG (acquisition) : **31/100**



Massy (91)



Date d'acquisition : **novembre 2022**
Surface : **10 266 m²**
Locataire : **Divers (9)**
Note ESG (acquisition) : **27/100**



Vénissieux (69)



Date d'acquisition : **novembre 2022**
Surface : **2 647 m²**
Locataire : **Divers (5)**
Note ESG (acquisition) : **31/100**

Bureaux Commerces Activités

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

**Créteil (94)**Date d'acquisition : **novembre 2022**Surface : **6 369 m²**Locataire : **Safran**Note ESG (acquisition) : **17/100****Ecuily (69)**Date d'acquisition : **novembre 2022**Surface : **3 510 m²**Locataire : **Divers (7)**Note ESG (acquisition) : **24/100****Fleury-les-Aubrais (45)**Date d'acquisition : **décembre 2022**Surface : **4 835 m²**Locataire : **Orange**Note ESG (acquisition) : **17/100****Nice (06)**Date d'acquisition : **décembre 2022**Surface : **4 227 m²**Locataire : **Divers (10)**Note ESG (acquisition) : **28/100****Lattes (34)**Date d'acquisition : **décembre 2022**Surface : **1 938 m²**Locataire : **Asics**Note ESG (acquisition) : **34/100****Toulouse (31)**

VEFA*

Date d'acquisition : **décembre 2022**Surface : **4 804 m²**Locataire : **Divers**Note ESG (acquisition) : **15/100**

Bureaux Commerces Activités

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Financement des investissements

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 16,45 % de la valeur vénale des actifs.

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

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

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

Bien financé	Montant de l'acquisition	Montant de l'emprunt
Saint Priest Zay	6 115 000,00	3 360 000,00
Lyon Docks	7 050 000,00	3 800 000,00
Portefeuil Essentiel	7 778 000,00	4 700 000,00
Dardilly	10 350 000,00	4 600 000,00
Sainte Geneviève Des Bois	5 400 000,00	2 370 000,00
Lille Bayard	2 900 000,00	1 600 000,00
Reichstett	4 900 000,00	2 800 000,00
Toulouse PSA / Aucamville	20 375 000,00	10 440 000,00
Massy Yellow	35 330 000,00	10 000 000,00
Créteil	26 023 256,00	11 500 000,00
TOTAL	126 221 256,00	55 170 000,00



Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2022)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Paris	0,56 %	3,27 %	0,00 %	3,82 %
Région parisienne	17,95 %	7,69 %	1,65 %	27,30 %
Autres régions	34,10 %	16,07 %	15,11 %	65,27 %
Outre Mer	0,00 %	3,61 %	0,00 %	3,61 %
TOTAL	52,60 %	30,63 %	16,76 %	100 %

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2022 (HT/HC) (en euros)	24 866 212,65 €
Nombre de locataires au 31/12/2022	210
Taux de vacance au 31/12/2022	4 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2022 ¹	97 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2022 ²	96 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m ²)	43 220,00

Contentieux

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 les contentieux suivants ont été initiés ou se sont poursuivis :

- Sur l'actif de Pertuis, la résiliation judiciaire du bail du locataire Gabryel a été prononcée le 3 octobre 2022. La créance s'élève à environ : 9 443 euros.
- Sur l'actif de Saint-Herblain la société a été assignée par le locataire Ellipsis pour la réalisation de travaux contractuellement à la charge du précédent propriétaire et non réalisés. La société a appelé à la cause le précédent propriétaire.
- Sur l'actif Le Mans Minime un contentieux est en cours (en attente d'appel) avec le locataire Les Créateurs de Confort Visuel sur le montant du loyer de renouvellement du bail
- Sur l'actif de la Crèche sur Saône, une liquidation a été prononcée le 23 septembre 2022 à l'encontre du locataire « Le Centro ». La créance s'élève à environ : 59 488 euros.

Travaux sur le patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les travaux suivants ont été effectués :

- Sur Salon de Provence, une isolation a eu lieu ;
- Sur Montpellier, les parties communes ont été rénovées ;
- 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 2022, la Société a cédé 4 actifs :

- Un local commercial à Thionville (57), situé 4 rue des Deux Places ;
- Un local commercial à Bourges (18), situé 18/24 rue du Pré Doulet ;
- Une ensemble immobilier commercial à Amiens (80) situé rue de Poulainville – 23 rue Jean Jacques Mention ;
- Un lot de bureaux à Orléans (45), situé 124 rue du Faubourg Bannier.

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 2022, à 513 millions d'euros.

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

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

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	0,00 %
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	710	61,20 %
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	90,88 %
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	0,00 %
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	96,24 %
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	91,41 %
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	82,86 %
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	80,02 %
27/12/2017	Commerce	CRÈCHES-SUR-SAONE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	0,00 %
27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	100,00 %
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48	100,00 %
28/12/2017	Commerce	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46	100,00 %
28/12/2017	Commerce	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	0,00 %
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	0,00 %
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523	100,00 %
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	100,00 %
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5	100,00 %
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8	100,00 %
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	100,00 %
15/03/2019	Bureaux	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	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 ^{er}	832	100,00 %
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	100,00 %
27/09/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06	100,00 %
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	100,00 %
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	100,00 %
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	80,86 %
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 %

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



Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
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 Lefaucheur	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 %
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 %
07/04/2021	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	0,00 %
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 Lefaucheur	11 141	97,22 %
16/09/2021	Bureaux	SAINT-PRIEST (69800)	97, allée Alexandre Borodine	1 033	100,00 %
20/06/2022				538	100,00 %
30/09/2021	Bureaux	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800	100,00 %
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	43, rue Michel Ange	4 038	98,76 %
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 %

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

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185	100,00 %
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452	100,00 %
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105	100,00 %
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	avenue des Peupliers	2 639	100,00 %
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1 122	100,00 %
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2 595	100,00 %
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1 310	100,00 %
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1 425	100,00 %
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1 696	100,00 %
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4 713	100,00 %
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3 941	100,00 %
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorey	754	100,00 %
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1 851	100,00 %
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7 473	100,00 %
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4 Boulevard Arago	154	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246 rue du Faubourg Saint Martin	240	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28 rue de la Montagne Ste Geneviève	354	100,00 %
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31 rue Ballu	180	100,00 %
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9 rue de Sèvres	220	100,00 %
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81 rue de Strasbourg	1 389	100,00 %
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route départementale 302	6 406	100,00 %
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10 rue du Cerf Berr	1 824	100,00 %
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	5 Rue Jacqueline Auriol	2 913	100,00 %
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3 rue Bayard	1 551	86,11 %
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6 631	100,00 %
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4 rue Sadi Carnot	1 481	100,00 %
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5 avenue Carnot	10 266	100,00 %
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63 rue André Sentuc	2 648	100,00 %
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70 à 80 rue Auguste Perret	6 368	100,00 %
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28 chemin du Petit Bois	3 510	100,00 %
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380 rue Marcelin Berthelot	4 835	100,00 %
05/12/2022	Bureaux	NICE (06200)	455 Promenade des Anglais	4 227	100,00 %
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310 avenue des Platanes	1 938	100,00 %
TOTAL					96,74 %

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

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
17/11/21	Bureaux	CESSON-SÉVIGNÉ (35510)	4, rue du Chêne Germain	6 530	3 470 000,00	3 470 000,00
08/02/22	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132, avenue Viviani	3 757	1 127 568,59	1 127 568,59
18/02/22	Bureaux	LIMONEST (69760)	150, allée des Noisetiers	4 049	2 658 294,54	2 658 294,54
30/12/22	Commerce	TOULOUSE (31200)	6, rue Marie Laurencin	4 804	1 060 000,00	1 060 000,00
TOTAL					8 315 863,13	8 315 864,13

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



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

Année	2022		2021		2020		2019		2018	
	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
Revenus¹										
Recettes locatives brutes	45,05	96,83 %	45,92	98,57 %	48,03	98,22 %	50,15	98,55 %	54,44	62 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,83	1,79 %	0,26	0,55 %	0,59	1,20 %	0,36	0,71 %	0,05	0,00 %
Produits divers	0,64	1,38 %	0,41	0,88 %	0,29	0,58 %	0,38	0,74 %	33,25	38 %
TOTAL REVENUS	46,52	100,00 %	46,58	100,00 %	48,90	100,00 %	50,89	100,00 %	87,73	100,00 %
Charges¹										
Commission de gestion	4,54	9,76 %	4,53	9,73 %	4,91	10,04 %	5,15	10,11 %	4,87	6 %
Autres frais de gestion	1,00	2,14 %	1,06	2,28 %	1,63	3,34 %	1,34	2,63 %	23,88	27 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00 %	-	0,00 %	0,08	0,17 %	0,22	0,43 %	0,23	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,76	1,63 %	1,19	2,55 %	2,11	4,31 %	1,73	3,41 %	16,10	18 %
Charges financières	1,78	3,83 %	0,99	2,13 %	1,18	2,41 %	1,01	1,98 %	0,95	1 %
Sous total charges externes	8,08	17,37 %	7,78	16,70 %	9,91	20,27 %	9,44	18,56 %	46,04	52 %
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 ²	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Pour travaux	- 0,14	- 0,30 %	0,11	0,24 %	- 0,17	- 0,35 %	1,84	3,62 %	0,72	1 %
Autres	0,12	0,27 %	0,25	0,53 %	- 0,20	- 0,41 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous total charges internes	- 0,02	- 0,03 %	0,36	0,77 %	- 0,37	- 0,76 %	2,49	4,90 %	0,72	1 %
TOTAL CHARGES	8,06	17,33 %	8,14	17,47 %	9,54	19,51 %	11,94	23,45 %	46,77	53 %
Résultat brut	38,46	82,67 %	38,44	82,53 %	39,36	80,49 %	38,95	76,55 %	40,96	47 %
Variation report à nouveau	1,06	2,27 %	0,32	0,69 %	-	0,00 %	2,61	5,12 %	2,40	3 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,40	80,40 %	38,69	83,06 %	39,41	80,81 %	39,48	77,58 %	38,56	44 %
Revenus distribués après prélèvement	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %

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

²Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	83 501 464,63	134 170 663,07	287 594 063,42
Sommes restant à investir N-1	8 383 434,51	38 906 011,42	20 192 933,75
+ cessions d'immeubles	-	-	2 532 800,00
+ financement	4 006 131,33	7 249 141,97	59 282 781,32
- commission de souscription	- 8 279 566,13	- 13 990 871,82	- 28 493 492,34
- achat d'immeubles	- 45 965 640,00	- 141 781 494,73	- 200 337 076,13
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 2 739 812,92	- 4 360 516,16	- 12 461 235,82
- divers (préciser)	-	-	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	38 906 011,42	20 192 933,75	128 310 774,20

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	499 015 637,07
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	52 701 502,87
Valeur comptable	551 717 139,94
Valeur comptable ramenée à une part	574,00

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	523 513 612,09
Valeur nette des autres actifs de la société	52 701 502,87
Valeur de réalisation	576 215 114,96
Valeur de réalisation ramenée à une part	599,49

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	28 183 535,52
Commission de souscription TTC	77 463 316,74
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	105 646 852,26
Valeur de reconstitution	681 861 967,22
Valeur de reconstitution ramenée à une part	709,40





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) était assurée jusqu'au 31 mars 2023 par le Président de Norma Capital, Monsieur Faiz HEBBADJ. A compter du 1^{er} avril 2023 la mission de RCCI a été transférée à la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER.

Le RCCI est en charge de :

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

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Le dispositif mis en 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 code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIIM.

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

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

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

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 27 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 483 337 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 265 249 euros.



Profil de risque

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisation du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport du Conseil de Surveillance



04

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers coassociés,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2022. Durant l'année 2022, votre Conseil de surveillance s'est réuni « en présentiel » à trois reprises en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes. A ces réunions formelles s'ajoutent bien entendu des réunions facilitées par les nouveaux moyens de communication généralisés depuis la crise COVID.

En outre, au cours de la réunion du 27 mars 2023, Norma Capital nous a présenté son projet de rapport annuel, ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2022. Il nous a également été rendu compte du marché des parts, de la situation et de la valorisation du patrimoine de Vendôme Régions. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes sociaux sur lesquels nous sommes aujourd'hui appelés à statuer en Assemblée générale. Enfin, le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Chaque année, au moment de rédiger le rapport annuel du Conseil de surveillance, nous nous demandons, au-delà de l'obligation légale rappelée en introduction, s'il a indirectement pour objet de conforter dans leur choix de Vendôme Régions les quelque 14 000 associés actuels (nous n'étions que 11 111 l'année dernière à pareille époque)... ou d'inciter les investisseurs potentiels à imiter ceux qui, au fil des ans, placent utilement une partie de leur épargne en parts de la SCPI Vendôme Régions.

Aux premiers, nous dirons qu'ils ont tout lieu d'être satisfaits de leurs intuitions : la valeur de la part a été revalorisée de plus de 2 % en mai 2022 et le taux de rendement est l'un des meilleurs du marché depuis l'origine de la SCPI. Pour ce qui est de 2022, il suffit de rapprocher le rendement de Vendôme Régions (5,71 %) de la moyenne des SCPI de même typologie (4,53 %) pour s'en persuader.

1. Quelques commentaires et appréciations

Notre rapport porte sur l'exercice 2022 qui s'est déroulé sans encombre, dans le droit fil du scénario qui avait été envisagé par Norma Capital dans son rapport à l'Assemblée générale de 2022. Le Conseil de surveillance a pu vérifier que la politique d'investissement est respectée à la lettre. Au risque de paraître commenter l'arrivée de trains à l'heure, nous mettrons en exergue les points forts qui font de Vendôme Régions une SCPI particulièrement attractive. Outre un rendement remarquable et la revalorisation déjà cités, nous relevons que la collecte de nouveaux capitaux s'est poursuivie en 2022 à un rythme soutenu, approchant les 300 M€, que « notre » patrimoine s'est accru de 33 biens immobiliers qui sont mis en location au profit de 300 locataires, ce qui témoigne d'une excellente répartition des risques locatifs. Autre point qui fait l'objet de notre attention : le faible recours à « l'effet de levier », autrement dit au crédit. Notre SCPI est endettée à moins de 15 % et cela... À des taux de « l'ancien monde » de l'ordre de 2,24 %.

Le label ISR immobilier est l'un des sujets de discussion entre Norma Capital et les membres du Conseil car, si Vendôme Régions a été l'une des premières SCPI labellisées, en fin d'année 2021, elle a été depuis « rattrapée » par une trentaine d'autres SCPI. La concurrence est rude mais la labellisation de Vendôme Régions a été reconduite après un audit en 2022.

Votre Conseil et, probablement, l'ensemble des associés de Vendôme Régions ont appris avec satisfaction qu'elle avait été honorée lors des Victoires de la Pierre-Papier et par la revue Gestion de Fortune qui lui a remis le prix de la meilleure SCPI à capital variable. Un Conseil de surveillance qui a été partiellement renouvelé en juin 2022 : vos voix se sont portées sur les sociétés Primonial Capimmo et Allegrow, ce qui nous a amenés à accueillir Madame Mathilde Vivier et Monsieur David Diano, représentants de ces personnes morales associées de notre SCPI.

Quant aux perspectives 2023... nous laisserons aux spécialistes des marchés financiers, de l'immobilier d'entreprises, le soin d'exposer leurs théories, pronostics, et autres prévisions dans la presse et sur les plateaux de télévision. En n'oubliant pas l'adage « si tous les experts avaient raison... tous les experts auraient tort ».

2. Les projets de résolutions

Notre Assemblée est réunie en la forme ordinaire et en la forme extraordinaire. Les résolutions n'appellent pas de commentaires particuliers de la part de votre Conseil de surveillance. Les dix premières sont des résolutions classiques : approbation des comptes, des rapports, affectation du résultat, fixation des jetons de présence... La sixième, qui concerne la distribution des plus-values de cession d'immeubles, est purement formelle. Votre Conseil a émis un avis favorable à l'ensemble des résolutions ordinaires. Pour ce qui est de la partie extraordinaire, le Conseil de surveillance vous invite également à approuver l'augmentation du capital plafond de notre SCPI qui passerait ainsi de 800 M€ à 1 300 M€. Il en va de même de la résolution qui permet un toilettage des statuts par suppression de la liste des associés fondateurs.

Espérant que nombreux seront les associés présents physiquement lors de l'Assemblée générale, nous vous remercions de votre attention.

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président
Serge Blanc, représentant AAAZ SCI

aaaz-sci-versailles@laposte.net

Achevé de rédiger et approuvé le 3 avril 2023.



Comptes annuels

au 31 décembre 2022



05

État du patrimoine au 31 décembre 2022 (en euros)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	480 528 144,02	504 718 500,00	291 039 731,02	312 328 750,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	8 487 493,05	8 487 493,05	-	-
Immobilisations locatives	489 015 637,07	513 205 993,05	291 039 731,02	312 328 750,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 252 625	- 252 625	- 330 300,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 252 625	- 252 625	- 330 300,00	-
Immobilisations financières contrôlées	10 000 000,00	10 307 619,04	10 000 000,00	10 000 000,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	10 000 000,00	10 307 619,04	10 000 000,00	10 000 000,00
TOTAL I	498 763 012,07	523 260 987,09	300 709 431,02	322 328 750,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	1 462 534,19	1 462 534,19	2 711 205,32	2 711 205,32
Autres créances	27 027 205,94	27 027 205,94	9 887 708,78	9 887 708,78
Provisions pour dépréciation des créances	- 210 036,18	- 210 036,18	- 141 081,12	- 141 081,12
Créances	28 279 703,95	28 279 703,95	12 457 832,98	12 457 832,98
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	125 523 767,17	125 523 767,17	24 981 718,01	24 981 718,01
Valeurs de placement et disponibilités	125 523 767,17	125 523 767,17	24 981 718,01	24 981 718,01
TOTAL III	153 803 471,12	153 803 471,12	37 439 550,99	37 439 550,99
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières	- 90 818 960,51	- 90 818 960,51	- 28 769 327,91	- 28 769 327,91
Dettes d'exploitation	- 10 072 223,86	- 10 072 223,86	- 8 420 295,17	- 8 420 295,17
Autres débiteurs	41 841,12	41 841,12	- 187,40	- 187,40
Dettes	- 100 849 343,25	- 100 849 343,25	- 37 189 810,48	- 37 189 810,48
TOTAL IV	- 100 849 343,25	- 100 849 343,25	- 37 189 810,48	- 37 189 810,48
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
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)	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	- 542 942,92	- 542 942,92
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	551 717 139,94	-	300 416 228,61	-
Valeur estimée du patrimoine	-	576 215 114,96	-	322 035 547,59



Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	4 ^e acompte 2021	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2022	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital								
Capital souscrit	266 542 578,35	-	-	216 268 923,51	-	-	-	482 811 501,86
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	80 638 342,73	-	-	71 325 139,91	-	-	-	151 963 482,64
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 50 859 488,56	-	-	- 40 954 728,16	-	-	-	- 91 814 216,72
Écarts d'évaluation								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable								
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles								
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	191 714,37	-	-	1 199 506,27	-	-	-	1 391 220,64
Réserves								
Réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Report à Nouveau								
Report à Nouveau	113 628,22	-	- 65 209,78	-	-	-	-	48 418,44
Résultat de l'exercice								
Résultat de l'exercice 2022	-	-	-	-	-	-	21 228 609,56	21 228 609,56
Acomptes sur distribution	- 9 149 676,75	- 3 854 663,28	13 004 340,03	-	-	-	- 13 911 876,48	- 13 911 876,48
Résultat exercice 2021	12 939 130,25	-	- 12 939 130,25	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	300 416 228,61	- 3 854 663,28	-	247 838 841,53	-	-	7 316 733,08	551 717 139,94

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	84 194 013,57	24 911 232,25
Emprunts à taux fixe	-	-
• Privilèges de prêteur de denier	82 584 013,57	23 301 232,25
• 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)	-	-
Engagements donnés (achats)	Néant	Néant
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	-	-
Engagements reçus (ventes)	-	-
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	-	-
Garanties données	Néant	Néant
Garanties reçues	Néant	Néant
Aval, cautions	-	-

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :

31/12/2022	Montant de la garantie	Type de garantie
POITIERS	990 000,00	Privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers
ORLEANS	1 610 000,00	Hypothèque
COLMAR / LE CREUSOT	1 499 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LAMBERSART	2 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PESSAC	1 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers
BLAGNAC	5 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
NANTES / CHASSENEUIL	4 532 000,00	Privilège de prêteur de deniers
VILLEURBANNE	3 500 000,00	Hypothèque
RONCQ	2 080 000,00	Privilège de prêteur de deniers
MASSY	2 220 000,00	Privilège de prêteur de deniers
RUEIL MALMAISON / COULOMMIERS	4 808 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST PRIEST ZAY	3 360 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LYON DOCKS	3 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
PORTEFEUIL ESSENTIEL	4 700 000,00	Hypothèque
DARDILLY	4 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
ST GENEVIEVE DES BOIS	2 370 000,00	Privilège de prêteur de deniers
LILLE BAYARD	1 600 000,00	Privilège de prêteur de deniers
REICHSTETT	2 800 000,00	Privilège de prêteur de deniers
TOULOUSE PSA / AUCAMVILLE	10 440 000,00	Hypothèque et privilège de prêteur de deniers
MASSY YELLOW	10 000 000,00	Privilège de prêteur de deniers
CRETEIL	11 500 000,00	Privilège de prêteur de deniers

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Les engagements reçus concernent :

- une garantie locative sur l'actif La Wantzenau pour un montant de 18 558 € ;
- une garantie locative sur l'actif Nice Communica pour un montant de 766 835 € ;

- Une garantie locative sur l'actif Lille Bayard pour un montant de 71 600 €.

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)



	31/12/2022	31/12/2021
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	43 853 637,22	23 544 564,34
Loyers	24 866 212,65	15 453 918,56
Charges facturées	6 091 181,15	3 602 443,54
Produits des participations contrôlées	435 007,60	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	127 686,08
Transferts de charges immobilières	12 461 235,82	4 360 516,16
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	- 6 531 916,83	- 4 264 447,57
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 6 118 362,89	- 3 819 447,61
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 391 268,44	- 183 358,27
Dotations aux provisions pour gros entretiens	77 675,00	- 109 545,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	70 030,45	- 46 788,72
Dépréciation des créances douteuses	- 169 990,95	- 105 307,97
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	37 321 720,39	19 280 116,77
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	28 847 138,97	14 129 346,38
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	28 520 971,34	13 990 871,82
Autres produits d'exploitation	326 167,63	138 474,56
II - CHARGES D'EXPLOITATION	- 43 998 813,59	- 20 236 278,66
Commissions de gestion	- 31 000 097,78	- 15 517 108,15
Charges d'exploitation de la société	- 12 988 599,96	- 4 697 369,94
Diverses charges d'exploitation	- 10 115,85	- 21 800,57
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 15 151 674,62	- 6 106 932,28
I - PRODUITS FINANCIERS	24 394,95	86 127,56
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	24 394,95	86 127,56
II - CHARGES FINANCIÈRES	- 965 831,16	- 320 181,80
Charges d'intérêts des emprunts	- 965 831,16	- 320 181,80
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat financier C = (I-II)	- 941 436,21	- 234 054,24
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	21 228 609,56	12 939 130,25

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation.

Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des conventions bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures.

Les comptes annuels 2022, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1^{er} janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Valorisation des actifs immobiliers

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

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

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Cushman & Wakefield.

Provisions

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2022

	31/12/2022			31/12/2021		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	253 882 323,86 €	263 418 500,00 €	121 820,76	152 184 845,86 €	159 080 100,00 €	80 268,30
Activité	95 089 520,00 €	104 440 000,00 €	94 532,08	43 059 169,00 €	51 191 000,00 €	65 322,31
Commerces	131 556 300,16 €	136 860 000,00 €	73 488,97	95 795 716,16 €	102 057 650,00 €	50 053,05
TOTAL GÉNÉRAL	480 528 144,02 €	504 718 500,00 €	289 841,81	291 039 731,02 €	312 328 750,00 €	195 643,66



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	566 600,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2015-2016 18 105 000,00 €
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	710	2 136 486,41 €	
29/01/2016				1 430		
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	1 850 000,00 €	
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	1 977 000,00 €	
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	1 868 624,29 €	
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	2 369 096,65 €	
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15	680 000,00 €	
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	900 000,00 €	
21/09/2016	Bureaux	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bld de la République	788	1 955 000,00 €	
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Edith Piaf	1 289	1 442 181,87 €	
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	1 730 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2017 21 655 000,00 €
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 €	
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	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	268 800,00 €	
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	2 335 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2018 9 340 000,00 €
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 €	
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 72 243 500,00 €
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	1 490 000,00 €	
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21	1 977 585,00 €	
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	5 020 000,00 €	
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8	3 520 000,00 €	
23/07/2019	Commerce	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1 ^{er}	832	1 361 000,00 €	
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	6 140 000,00 €	
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 €	

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise	
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	5 468 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 46 505 000,00 €	
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 Dubrule	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 Lodièrre	3 201	3 200 000,00 €		Valeur totale des immeubles acquis en 2021 135 655 000,00 €
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	105, avenue Jean Mermoz	4 523	9 075 904,00 €		
10/03/2021	Bureaux	VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960)	2, rue René Caudron	3 642	10 940 000,00 €		
10/03/2021	Bureaux	GUYANCOURT (78280)	2, rue Hélène Boucher	1 899	3 940 000,00 €		
22/03/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	667	1 575 000,00 €		
07/04/2021	Bureaux	TOULOUSE (31000)	11, rue Pierre Vellas	2 150	4 900 000,00 €		
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	3 585 532,00 €		
20/06/2022				538			
30/09/2021	Bureaux	BAILLY- ROMAIN-VILLIERS (77700)	4, avenue du Prieuré	800	2 080 000,00 €		
10/11/2021	Commerce	SAINTE-MARIE (97438)	43, rue Michel Ange	4 038	15 450 000,00 €		
25/11/2021	Bureaux	RENNES (35000)	20, avenue Henri Freville	253	635 000,00 €		
29/11/2021	Commerce	TOULOUSE (31000)	2, avenue d'Atlanta	5 065	8 452 506,00 €		
30/11/2021	Activités	MARSEILLE 16 (13016)	71, chemin Gilbert Charmasson	2 850	2 541 000,00 €		
01/12/2021	Activités	ESCALQUENS (31750)	Lieudit La Masquère	5 200	6 615 500,00 €		
13/12/2021	Commerce	COURBEVOIE (92400)	100, rue de Colombes	889	2 490 000,00 €		
13/12/2021	Commerce	COULOMMIERS (77120)	15, cours Gambetta	2 017	1 575 000,00 €		
13/12/2021	Commerce	RUEIL-MALMAISON (92500)	14, rue Jacques Daguerre	1 498	4 445 000,00 €		
13/12/2021	Commerce	SENLIS (60300)	4, rue Odent	2 170	3 510 000,00 €		
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	124-130, boulevard Diderot	1 308	4 162 000,00 €		



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
15/12/2021	Commerce	PARIS 12 (75012)	11, rue de Wattignies	309	2 415 000,00 €	
15/12/2021	Commerce	PARIS 05 (75005)	90, rue Claude Bernard	185	1 201 000,00 €	
16/12/2021	Activités	CHAMBRAY-LÈS-TOURS (37170)	54, rue Charles Coulomb	4 452	3 150 000,00 €	
17/12/2021	Activités	FLEURY-MÉROGIS (91700)	Rue Adrienne Bolland	1 105	3 350 000,00 €	
24/02/2022	Commerce	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)	avenue des Peupliers	2639	4 460 508,00 €	
28/02/2022	Commerce	MARMANDE (47200)	33 rue Charles de Gaulle	1122	763 633,00 €	
07/03/2022	Activités	SAINT-PRIEST (69800)	53 rue Jean Zay	2595	6 115 000,00 €	
22/03/2022	Commerce	MARSEILLE 03 (13003)	147 rue de Crimée	1310	2 575 668,00 €	
28/03/2022	Bureaux	LYON 02 (69002)	40 quai Rambaud	1425	7 050 000,00 €	
31/03/2022	Bureaux	TOULOUSE (31200)	55 bd de l'Embouchure	1696	4 203 022,00 €	
13/06/2022	Activités	REICHSTETT (67116)	116 rue du Chemin de Fer	4713	4 900 000,00 €	
28/06/2022	Bureaux	DARDILLY (69570)	18 chemin des Cuers	3941	10 350 000,00 €	
06/07/2022	Commerce	CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500)	626 avenue Maurice Thorey	754	2 340 000,00 €	
07/07/2022	Commerce	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700)	21 avenue de l'Hurepoix	1851	5 400 000,00 €	
20/07/2022	Commerce	TOULOUSE (31000)	1 bis Avenue Salvador Allende	7473	18 655 000,00 €	
20/07/2022	Commerce	AUCAMVILLE (31140)	10 rue Pierre et Marie Curie	290	1 720 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	4 Boulevard Arago	154	1 540 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 10 (75010)	246 rue du Faubourg Saint Martin	240	3 235 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 5 (75005)	28 rue de la Montagne Ste Geneviève	354	2 225 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	PARIS 9 (75009)	31 rue Ballu	180	1 190 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	9 rue de Sèvres	220	1 460 000,00 €	
21/07/2022	Commerce	SAINT-DENIS (93200)	81 rue de Strasbourg	1389	3 894 425,00 €	
26/08/2022	Activités	LA WANTZENAU (67613)	Route départementale 302	6406	7 160 000,00 €	
26/08/2022	Commerce	STRASBOURG (67200)	10 rue du Cerf Berr	1824	2 255 000,00 €	
12/09/2022	Bureaux	MARIGNANE (13700)	5 Rue Jacqueline Auriol	2913	5 163 000,00 €	
21/09/2022	Bureaux	LILLE (59000)	3 rue Bayard	1551	2 900 000,00 €	
20/10/2022	Activités	MONDEVILLE (14120)	Rue Ernest Cognacq	6631	5 779 000,00 €	
14/10/2022	Commerce	PLAISANCE DU TOUCH (31830)	4 rue Sadi Carnot	1481	3 630 000,00 €	
03/11/2022	Bureaux	MASSY (91300)	1-5 avenue Carnot	10266	35 330 000,00 €	
07/11/2022	Activités	VENISSIEUX (69200)	63 rue André Sentuc	2648	2 060 000,00 €	
08/11/2022	Bureaux	CRETEIL (94000)	70 à 80 rue Auguste Perret	6368	26 023 256,00 €	
25/11/2022	Activités	ECULLY (69130)	28 chemin du Petit Bois	3510	6 770 000,00 €	
01/12/2022	Activités	FLEURY LES AUBRAIS (45400)	380 rue Marcelin Berthelot	4835	4 510 000,00 €	
05/12/2022	Bureaux	NICE (6200)	455 Promenade des Anglais	4227	8 500 000,00 €	
16/12/2022	Bureaux	LATTES (34970)	1310 avenue des Platanes	1938	6 000 000,00 €	
TOTAL					480 528 144,02 €	504 718 500,00 €

Valeur totale des immeubles acquis en 2022
201 215 000,00 €

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2022

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
17/11/21	Bureaux	CESSON-SÉVIGNÉ (35510)	4, rue du Chêne Germain	6 530	3 470 000,00	3 470 000,00
08/02/22	Commerce	VENISSIEUX (69200)	132, avenue Viviani	3 757	1 127 568,59	1 127 568,59
18/02/22	Bureaux	LIMONEST (69760)	150, allée des Noisetiers	4 049	2 658 294,54	2 658 294,54
30/12/22	Commerce	TOULOUSE (31200)	6, rue Marie Laurencin	4 804	1 060 000,00	1 060 000,00
TOTAL					8 315 863,13	8 315 863,13

Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains et constructions locatives ¹	291 039 731,02	183 705 349,87	2 532 800,00	480 528 144,02
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions ²	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	8 315 863,13	-	8 315 863,13
Indemnités d'immobilisation	-	171 629,92	-	171 629,92
TOTAL GÉNÉRAL	291 039 731,02	192 192 842,92	2 532 800,00	489 015 637,07

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

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

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2022	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N+1	128 200,00	-	- 78 700,00	49 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	39 600,00	-	- 26 475,00	13 125,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	10 500,00	102 000,00	-	112 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	90 000,00	-	12 500,00	77 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	62 000,00	-	62 000,00	-
TOTAL GÉNÉRAL	330 300,00	102 000,00	- 30 675,00	252 625,00

Immobilisations financières

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

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	1 319 163,14	2 568 413,38	1 873 169,11
Créances douteuses	352 906,14	142 791,94	187 053,24
TOTAL GÉNÉRAL	1 672 069,28	2 711 205,32	2 060 222,35

- 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	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Dépréciation des créances locataires	141 081,12	169 990,95	101 035,89	210 036,18
TOTAL GÉNÉRAL	141 081,12	169 990,95	101 035,89	210 036,18

- La reprise de l'exercice s'élevant à 101 035,89€ correspond aux pertes sur créances.

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances	-	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-
États et autres collectivités	13 355 481,11	4 265 742,77	6 981 206,84
Syndics	4 512 917,03	1 955 422,11	1 308 710,99
Autres débiteurs	9 158 807,80	3 666 543,90	21 371 301,05
TOTAL GÉNÉRAL	27 027 205,94	9 887 708,78	29 661 218,88

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Néant.



Dettes financières (en euros)

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

Détail des emprunts	Type d'emprunt	Taux	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2023	1 499 786,13 €		-	1 499 786,13 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2024	5 155,56 €	3 500 000,00 €	-	3 505 155,56 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2025	11 141,17 €	4 532 000,00 €	-	4 543 141,17 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2026	16 735,72 €	8 790 000,00 €	-	8 806 735,72 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2027	157 918,63 €	41 459 000,00 €	-	41 616 918,63 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2029	14 270,83 €	-	8 060 000,00 €	8 074 270,83 €
Emprunts immobiliers	In fine	Taux fixe	2031	29 232,00 €	-	10 440 000,00 €	10 469 232,00 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2023	37 608,04 €	-	-	37 608,04 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2024	1 256,16 €	450 236,78 €	-	451 492,94 €
Emprunts immobiliers	Amortissable	Taux fixe	2026	5 583,51 €	5 527 500,00 €	-	5 533 083,51 €
TOTAL GÉNÉRAL¹				1 778 687,76 €	64 258 736,78 €	18 500 000,00 €	84 537 424,54 €

Dettes d'exploitation (en euros)

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

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

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

Capitaux propres

En date du 22/06/2022, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2021 s'élevant à 12 939 130,25 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 13 004 340,03 euros ;
- Report à Nouveau : 65 209,78 euros.

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

Résultat

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

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

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

Le résultat exceptionnel est nul.

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

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la société de gestion, soit pour l'exercice 2022 :

- commission de gestion : 2 506 605,44 € ;
- commission de souscription : 28 493 492,34 €.

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



Rapports du Commissaire aux Comptes

06

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale
SCPI Vendôme Régions
18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Vendôme Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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.

Estimation comptable

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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 6 avril 2023.

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 2022

Aux associés
SCPI Vendôme Régions
Norma Capital - 18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices

antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie

au cours de l'exercice écoulé

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

Rémunération de la Société de Gestion

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

> Commission de souscription

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 28 493 492,34€ 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 2022, la commission de gestion s'élève à 2 506 605,44€ 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 2022, s'élève à 6 840,00€ TTC.

> Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

- 2 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 000 000 €,
- 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 2022, 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 2022, 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 6 avril 2023.

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras

Ordre du jour et projet de résolutions



07

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
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 du Conseil de Surveillance ;
9. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
10. 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 2022 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 2022 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 21 228 609,56 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 2022.

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 2022.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2022 s'élevant à 482 811 501,86 euros.

En Assemblée Générale Extraordinaire

11. Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information ;
12. Modification de « l'article 7.1 – Capital Social initial » des statuts ;
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 : 551 717 139,94 euros, soit 574 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 576 215 114,96 euros, soit 599,49 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 681 861 967,22 euros, soit 709,4 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 21 228 609,56 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 48 418,44 euros, formant un bénéfice distribuable de 21 277 028 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 21 277 028 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 20 645 736,72 euros
Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 20 645 736,72 euros
- Report à nouveau du solde disponible : 631 291,28 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 31 décembre 2022 :

- Report des plus-values : 191 714,37 euros
- Plus-value des ventes réalisées lors de l'exercice 2022 : 1 199 506,27 euros
- Montant des plus-values distribuables : 1 391 220,64 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 12 000 €, 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

Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à 12 000 €, 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 2022 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

Dixième 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

Onzième 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 800 000 000 euros à 1 300 000 000 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 d'un milliard trois cent millions d'euros (1 300 000 000 €).

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

Article 8 : « Variabilité du capital social

Dans la limite du capital plafond d'un milliard trois cent millions d'euros (1 300 000 000 €), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond d'un milliard trois cent millions d'euros (1 300 000 000 €). »

Le reste de l'article est inchangé.

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

Douzième résolution

Modification de « l'article 7.1 – Capital Social initial » des Statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion décide de supprimer la liste des associés fondateurs figurant aux statuts ainsi que la référence à leur inaliénabilité pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L214-86 du CMF, cette période de 3 ans étant terminée.

L'article 7.1 est en conséquence modifié comme suit :

Article 7.1 : « Capital social initial

Le capital social initial a été fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports.

Le montant du capital minimum est de 760 000 euros, selon la Loi en vigueur actuellement ».

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

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.

Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI Vendôme Regions

Identifiant d'entité juridique : 811 849 231

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

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

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

OUI

NON

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

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

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

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

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

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

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

ayant un objectif social

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

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

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

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

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

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, la SCPI Fair Invest publient les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m²) : 73 kWhEF/m²
- La performance carbone des actifs (kgCO₂/m²) : 4,65 kgCO₂/m²
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 71 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2021 :

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

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

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



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

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

N/A

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

N/A

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

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

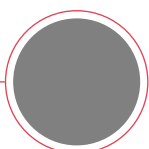
La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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



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

Ce produit ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité tels que définis par le règlement SFDR.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022

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



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?

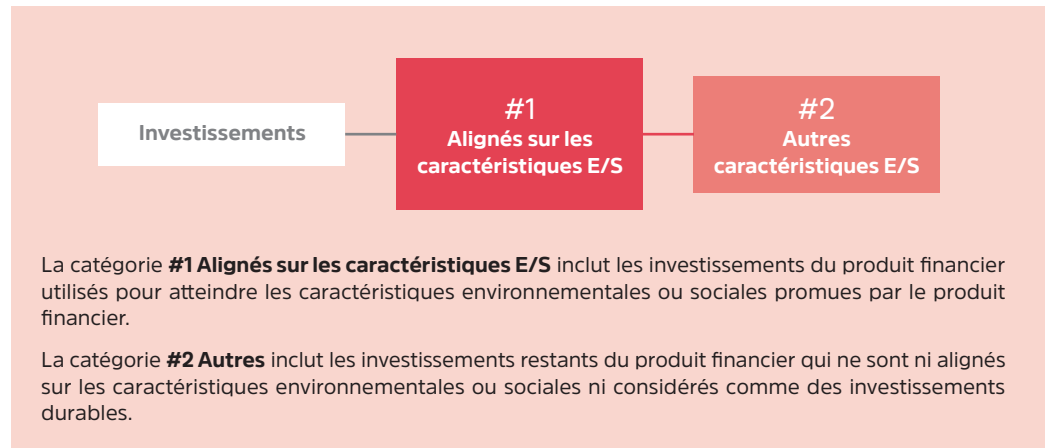
A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.

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

Immobilier.



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

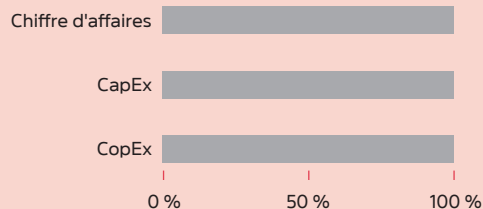


Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

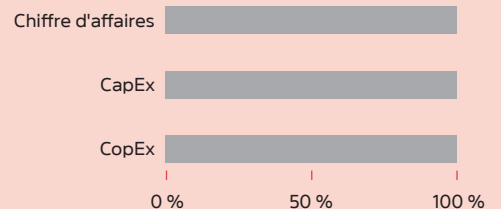
Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de

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

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



■ Investissements alignés sur la taxinomie ■ Autres investissements

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



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

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

Néant

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

Néant



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

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



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

néant.



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

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



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

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR pour la SCPI ayant fait l'objet d'un Audit en 2022 par l'AFNOR.



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

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

Aucun indice de référence n'a été désigné.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Néant.

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

Néant.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Néant.

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



SCPI Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
Siège social : 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris.
RCS de Paris n°811 849 231. Visa SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

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

