

# SCPI VENDÔME RÉGIONS

## LE MOT DE NORMA CAPITAL

Chères associées, chers associés,

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année, votre SCPI connaît une croissance remarquable de sa capitalisation. Vendôme Régions dépasse ainsi le seuil des SCPI avec une capitalisation supérieure à 100 millions d'euros.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, la valeur de parts de votre société s'est appréciée passant de 640 € à 655 € par part, ceci afin de refléter la valorisation du patrimoine.

En ce qui concerne le taux de distribution sur valeur de marché, celui-ci s'établit pour le trimestre à 9,88 €/part soit un rendement annualisé de 6,00%.

Cette performance de rendement est ainsi assurée depuis le début de l'année et combinée à une revalorisation de part de + 2,3%.

À cette croissance de la capitalisation s'ajoute de premiers engagements sur les régions de Bordeaux et de Montpellier. La totalité des investissements du trimestre s'élève à 10,7 millions d'euros.

Les engagements du trimestre, sous promesse d'achat, s'élèvent à 45 millions d'euros.

Il est à noter ce trimestre la cession d'un ensemble à usage principal de commerce à Creil (60), générant une plus-value pour les associés de la SCPI.

L'objectif de votre SCPI est de poursuivre ses investissements et son exposition diversifiée exclusivement en France dans un environnement bien maîtrisé par la Société de Gestion. Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer la remise d'un prix « Top de Bronze » dans la catégorie des « SCPI de rendement à capital variable » à Vendôme Régions le mercredi 16 octobre 2019 de la part de Toutsurmesfinances.com.

Ce prix est une reconnaissance importante pour votre SCPI et vient saluer son développement.

Norma Capital

## L'ESSENTIEL



DISTRIBUTION  
SUR VALEUR  
DE MARCHÉ

T3 2019  
**6,00 %**

ANNUEL 2019  
**6,00 %**



PRIX DE LA PART\*  
**655 €**



CAPITALISATION  
**110 M€**



DÉLAI DE JOUISSANCE  
**120 JOURS**



DIVIDENDE T3 2019  
**9,88 €/PART**



NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**2 156**



EFFET DE LEVIER  
**9,95 %**

\* Minimum de 5 parts pour une première souscription.



## FICHE D'IDENTITÉ

Classification : SCPI à capital variable

Date de création : 22 mai 2015

N° Visa AMF : 18-04

Date de délivrance : 29 mars 2018

Durée conseillée de conservation  
des parts de SCPI : 10 ans

Durée de vie de la SCPI : 99 années

Capital maximum statutaire : 300 000 000 €

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaires aux comptes

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit

Suppléant : Georghiou Jean-Christophe



## SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Vendôme Régions  
vendome.regions@normacapital.fr  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

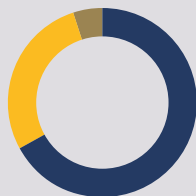


NORMA CAPITAL

## ÉTAT DU PATRIMOINE

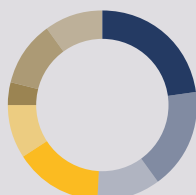


### Répartition sectorielle<sup>2</sup>



- Bureaux 67%
- Commerces 28%
- Activités 5%

### Répartition géographique<sup>2</sup>



- Bretagne-Pays de la Loire 23%
- Hauts-de-France 17%
- Île-de-France 11%
- Grand Est 15%
- Centre - Val de Loire Bourgogne - Franche Comté 9%
- Nouvelle-Aquitaine 4%
- PACA - Auvergne - Rhône-Alpes 11%
- Occitanie 10%

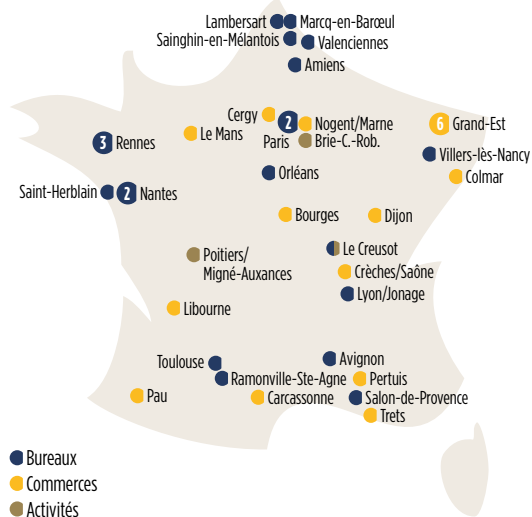
IMMEUBLES 42

LOCATAIRES 91

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE<sup>1</sup> 94%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>1</sup> 97%

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE 56 200 m<sup>2</sup>



### Activités locatives du trimestre

NOUVEAUX BAUX 0

SURFACES LOUÉES 0 m<sup>2</sup>

- Sous garanties locatives (GL) :**
- 1 545 m<sup>2</sup> de commerces à Crêches-sur-Saône.
  - 685 m<sup>2</sup> de bureaux à Lambersart.
- Autres locaux disponibles :**
- 768 m<sup>2</sup> de bureaux à Salon-de-Provence.
  - 316 m<sup>2</sup> de bureaux à Avignon.
  - 70 m<sup>2</sup> de commerces à Thionville.
  - 380 m<sup>2</sup> de commerces à Jarry.
  - 71 m<sup>2</sup> de bureaux à Valenciennes.

### Acquisitions du trimestre

**NOGENT/MARNE (94)**

Date d'acquisition : 23/07/2019  
 Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 1 415 000 €  
 Surface : 462 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Groupe Flo (Hippopotamus)

**LAMBERSART (59)**

Date d'acquisition : 09/09/2019  
 Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 6 563 660 €  
 Surface : 2 233 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Administration Française

**ST-HERBLAIN (44)**

Date d'acquisition : 27/09/2019  
 Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 2 725 865 €  
 Surface : 1 303 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Divers (6)

**CREIL (60)**

Date de cession : 23/07/2019  
 Prix de vente net vendeur : 700 000 €  
 Plus-value : 70 000 €  
 Surface : 1 250 m<sup>2</sup>

### Promesses d'achat

**BLAGNAC (31)**

Date de la promesse : 05/07/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 13 000 000 €  
 Surface : 5 535 m<sup>2</sup>  
 Locataire : In Situ, Scalian

**PESSAC (33)**

Date de la promesse : 30/07/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 4 800 000 €  
 Surface : 2 718 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Divers (3)

**MONTPELLIER (34)**

Date de la promesse : 24/09/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 11 400 000 €  
 Surface : 5 428 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Divers (7)

**NANTES (44)**

Date de la promesse : 24/09/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 3 700 000 €  
 Surface : 2 155 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Divers (5)

**BRÉTIGNY/ORGE (91)**

Date de la promesse : 22/07/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 2 600 000 €  
 Surface : 1 292 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Naturalia (Supermarché bio)

**MONTIGNY-LE-BTX (78)**

Date de la promesse : 13/09/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 1 515 000 €  
 Surface : 886 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Megger (Équipements électriques)

**CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)**

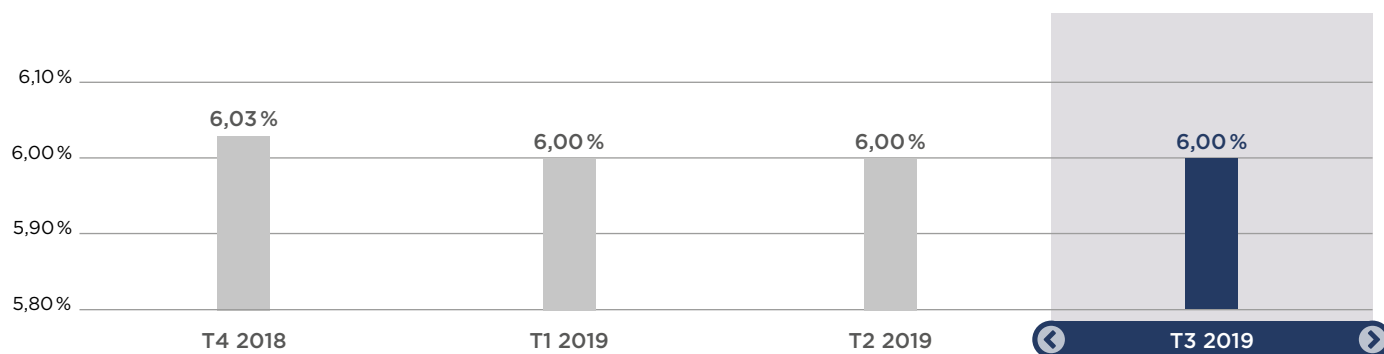
Date de la promesse : 24/09/2019  
 Prix AEM<sup>3</sup> : Environ 8 500 000 €  
 Surface : 4 698 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Divers (3)

<sup>1</sup> Taux d'occupation physique : Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).  
 Taux d'occupation financier : Loyers facturés / Loyers facturables.

<sup>2</sup> Répartition établie par rapport au prix d'acquisition acte en main.

<sup>3</sup> AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

## Évolution trimestrielle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)



## Évolution du Capital

	Au 31/12/2018	Au 31/03/2019	Au 30/06/2019	Au 30/09/2019
Capital nominal	41 074 500 €	48 288 059 €	72 989 000 €	83 642 272 €
Nombre de parts	82 149 parts	96 576 parts	145 978 parts	167 285 parts
Nombre d'associés	919 associés	1 120 associés	1 709 associés	2 156 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	5 717 120 €	9 233 280 €	33 806 950 €	13 956 085 €
Capitalisation (en prix de souscription)	52 575 360 €	61 808 640 €	95 615 590 €	109 571 675 €
Souscriptions augmentant le capital	9 105 parts	14 688 parts	49 471 parts	21 451 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	172 parts	261 parts	69 parts	144 parts

## Évolution annuelle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)



## Valeurs de Référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>655,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	155,00 €
Dont commission de souscription due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	78,60 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>3</sup>	551,44 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>4</sup>	664,63 €
Valeur de retrait (par part) <sup>5</sup>	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2018	522,80 €

**Jouissance** : 120 jours calendaires à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

<sup>3</sup> Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>4</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>5</sup> Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## VIE SOCIALE

Le 18 septembre 2019, les membres du Conseil de surveillance se sont réunis pour faire un point sur l'état de la collecte au 31 août 2019. Le prochain Conseil de surveillance se tiendra en mars 2020.

# RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSIION ET DE RETRAIT DES PARTS

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 155 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 78,60 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 70,74 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 7,86 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris) et être accompagnée de ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 - Modalités de sortie ».

### Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social :

105, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

RCS de Paris n°811 849 231

Visa SCPI n° 18-04 en date  
du 29 mars 2018

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.

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.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la société de gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

**DIRECTEUR  
COMMERCIAL**

**Thibault FEUILLET**

**[thibault.feuillet@normacapital.fr](mailto:thibault.feuillet@normacapital.fr)  
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36**

**NORMA**CAPITAL

**Société de Gestion de Portefeuille**

105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)



**NORMA**CAPITAL