Bulletin trimestriel d'information n°19
Valide du 1er janvier au 31 mars 2020

4ÈME TRIMESTRE 2019

SCPI VENDÔME RÉGIONS



LE MOT DE **NORMA CAPITAL**

Chères associées, Chers associés,

Tout d'abord, Norma Capital et son équipe vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2020.

Au 4ème trimestre 2019, la SCPI Vendôme Régions a collecté 26,5 millions d'euros, portant sa capitalisation à 136 millions d'euros.
Vendôme Régions s'est portée acquéreur de huit actifs, ce qui lui permet d'accroître la diversification du patrimoine. Ces acquisitions portent à 50 le nombre d'ensembles immobiliers détenus.

Les investissements à l'étude concernent des biens situés à Nantes, Strasbourg et en Île-de-France.

La distribution au titre du 4ème trimestre 2019 s'élève à 10,56 euros par part, soit un total de 39,48 euros par part sur l'année, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2019.

En 2019, la capitalisation de votre SCPI a été multipliée par trois soit près de 83 millions d'euros ont été souscrits par presque 2 000 associés.

En bref, au 31 décembre 2019 le patrimoine de Vendôme Régions s'élève à 50 lignes localisées dans l'Hexagone. Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'élève à 98 %. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2019 est de 6,10 %.

L'équipe de Norma Capital s'emploiera en 2020 à maintenir cette dynamique de référence sur le marché des SCPI de rendement.

Norma Capital

L'ESSENTIEL

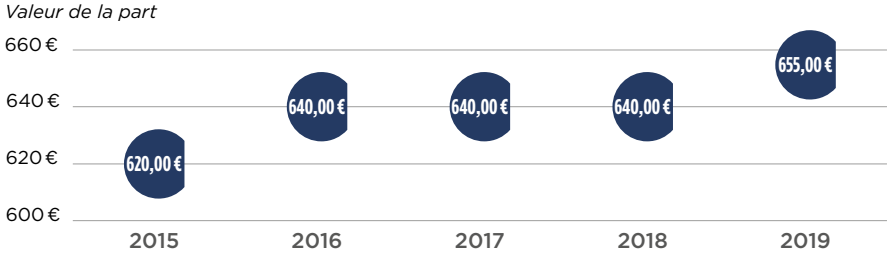
DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

T4 2019 **6,40 %**	ANNUEL 2019 **6,10 %**
DIVIDENDE T4 2019 **10,56 €/PART**	PRIX DE LA PART* **655 €**
DIVIDENDE 2019 **39,48 €/PART**	CAPITALISATION **136 M€**
	REVALORISATION DE LA PART EN 2019 **+2,34 %**

** Minimum de 5 parts pour une première souscription.*

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE PART

En 5 ans, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 5,65 %.



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

NORMACAPITAL

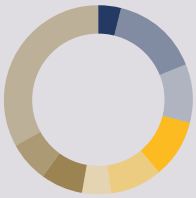


Répartition sectorielle[2]



- Bureaux **73 %**
- Commerces **19 %**
- Activités **8 %**

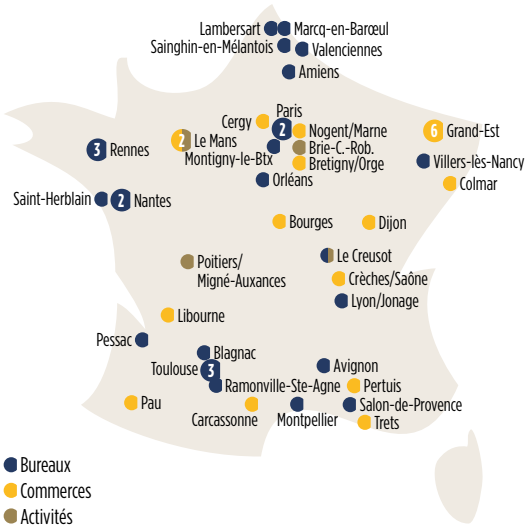
Répartition géographique[2]



- Bretagne **4 %**
- Pays de la Loire **15 %**
- Hauts-de-France **10 %**
- Île-de-France **10 %**
- Grand Est **9 %**
- Centre - Val de Loire Bourgogne - Franche Comté **5 %**
- Nouvelle-Aquitaine **7 %**
- PACA - Auvergne - Rhône-Alpes **7 %**
- Occitanie **33 %**

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

IMMEUBLES	**50**
LOCATAIRES	**107**
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE [1]	**96 %**
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER [1]	**98 %**
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	**92 816 m²**



Activités locatives du trimestre

NOUVEAUX BAUX	**3**
SURFACES LOUÉES	**919 m²**

Sous garanties locatives (GL) :

- 1 545 m² de commerces à *Crêches-sur-Saône.*
- 295 m² de bureaux à *Ramonville-Saint-Agne.*

Autres locaux disponibles :

- 768 m² de bureaux à *Salon-de-Provence.*
- 165 m² de bureaux à *Avignon.*
- 70 m² de commerces à *Thionville.*
- 380 m² de commerces à *Jarny.*
- 71 m² de bureaux à *Valenciennes.*
- 482 m² de bureaux à *Rennes Jouanet.*

Acquisitions du trimestre

TOULOUSE (31)



Date d'acquisition : 03/10/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 4 900 000 €
Surface : 2 155 m²
Locataire : Garantie locative (VEFA)

PESSAC (33)



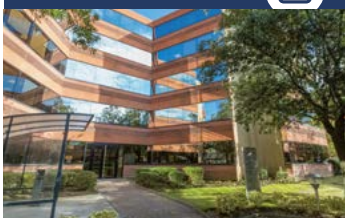
Date d'acquisition : 14/10/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 4 810 349 €
Surface : 2 718 m²
Locataire : Divers (3)

BRÉTIGNY/ORGE (91)



Date d'acquisition : 24/10/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 2 598 106 €
Surface : 1 292 m²
Locataire : Naturalia (Supermarché bio)

BLAGNAC (31)



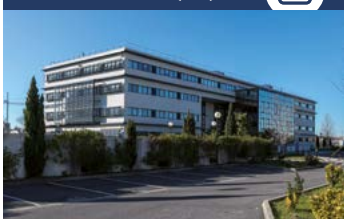
Date d'acquisition : 31/10/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 13 041 391 €
Surface : 5 535 m²
Locataire : In Situ, Scalian

MONTIGNY-LE-BTX (78)



Date d'acquisition : 04/11/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 1 509 139 €
Surface : 886 m²
Locataire : Megger (équipements de tests électriques)

MONTPELLIER (34)



Date d'acquisition : 28/11/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 11 377 950 €
Surface : 5 428 m²
Locataire : Divers (7)

TOULOUSE (31)



Acquisition en indivision avec la SCPI Fair Invest
Date d'acquisition : 20/12/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 5 949 874 €
Surface au prorata de l'indivision : 3 233 m²
Locataire : Asten Santé (services médicaux à domicile)

LE MANS (72)

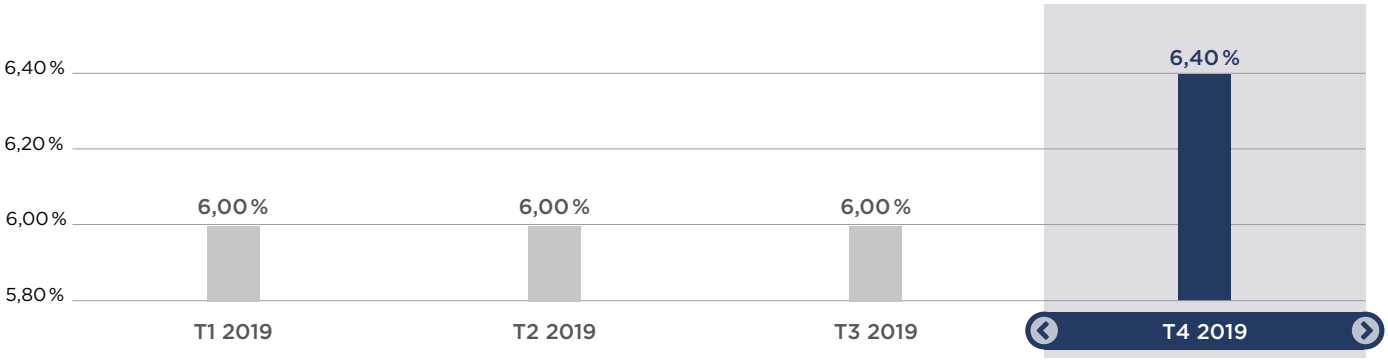


Date d'acquisition : 31/12/2019
Prix d'acquisition AEM [3] : 6 247 240 €
Surface : 17 323 m²
Locataire : GPDis (électroménager)

[1] ***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.*
[2] *Répartition établie par rapport au prix d'acquisition acte en main.*
[3] ***AEM :*** *Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).*

PERFORMANCES **DU TRIMESTRE**

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



Évolution du Capital

	Au 31/03/2019	Au 30/06/2019	Au 30/09/2019	Au 31/12/2019
Capital nominal	48 288 059 €	72 989 000 €	83 642 272 €	**103 847 000 €**
Nombre de parts	96 576 parts	145 978 parts	167 285 parts	**207 694 parts**
Nombre d'associés	1 120 associés	1 709 associés	2 156 associés	**2 613 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	9 233 280 €	33 806 950 €	13 956 085 €	**26 467 895 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	61 808 640 €	95 615 590 €	109 571 675 €	**136 039 570 €**
Souscriptions augmentant le capital	14 688 parts	49 471 parts	21 451 parts	**41 754 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	261 parts	69 parts	144 parts	**1 345 parts**
Effet de levier	9,14 %	8,44 %	9,95 %	**11,25 %**

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

2015	2016	2017	2018	2019
6,06 %	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %

Valeurs de Référence

Prix de souscription	**655,00 €**
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) [1]	572,56 €
Valeur de reconstitution (par part) [2]	693,10 €
Valeur de retrait (par part) [3]	589,50 €
Valeur IFI au 31/12/2019	518,86 €

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

[1] Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.
[2] Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[3] Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

VIE **SOCIALE**

La date de réunion du prochain conseil de surveillance de votre SCPI est fixée au 18 mars 2020, les membres du conseil de surveillance seront invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

RAPPEL DES CONDITIONS **DE SOUSCRIPTION, DE CESSION 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°-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 1er 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 1er 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 du 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) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

SCPI VENDÔME RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social :
105, boulevard Haussmann
75008 PARIS

RCS de Paris n°811 849 231

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

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

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
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36

Mise en page : tintabule - janvier 2020

NORMACAPITAL
Société de Gestion de Portefeuille
105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

NORMACAPITAL