



### LE MOT DE VCP

Chères Associées, Chers Associés,

Toute l'équipe de Vendôme Capital Partners vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2017.

La SCPI Vendôme Régions a clôturé son premier exercice annuel complet sur l'année 2016.

La **capitalisation** s'élève au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 à environ **22,45 M€** contre près de **2,5 M€** au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

L'année passée a été synonyme d'une forte croissance pour votre SCPI qui va se poursuivre sur

l'année à venir avec de nouvelles opérations immobilières programmées.

Les capitaux ont été investis sur d'importantes agglomérations françaises et ont permis sur l'année d'atteindre un **taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,13%** soit **38,90 €/part** (en pleine jouissance).

Le report à nouveau s'établit à **4,24 €/part** et s'inscrit dans la stratégie de la SCPI de saisir des opportunités de valorisation de son parc immobilier.

L'acompte sur dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 vous est versé le **19 janvier 2017**.

### L'ESSENTIEL

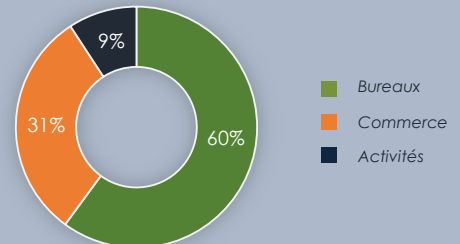
DVM 2016  
**6,13 %**

#### Résultat mis en distribution au T4 2016



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de **6,14%** sur le prix de souscription soit **9,82 € par part** en pleine jouissance.

#### Composition du patrimoine au T4 2016 (% valeur vénale)



### CHIFFRES CLÉS AU T4 2016



**10 actifs immobiliers**



**393 associés**

**+34%** par rapport au T3 2016



**22 454 638 €**  
Capitalisation au T4 2016

**+38%** par rapport au T3 2016



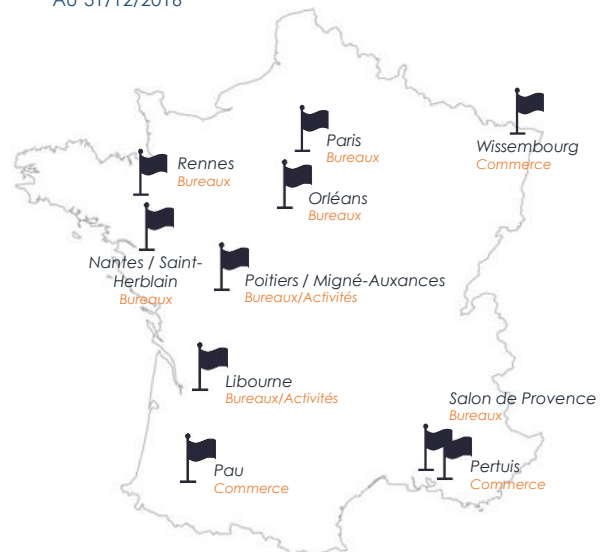
**60 jours calendaires\***  
Délai de jouissance depuis le 14.11.16



**4% d'effet de levier**

\* à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

#### PATRIMOINE DE VENDÔME RÉGIONS AU 31/12/2016



# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



Bureaux  
Saint-Herblain  
(Périphérie de Nantes)

Date d'acquisition : 09.12.2016

Prix d'acquisition : 2 649 935 € AEM

Rendement immobilier<sup>1</sup> : 7,2 %

Surface : 1 247 m<sup>2</sup>

Locataires : Banque Tarneaud (filiale du Crédit du Nord) et BPD Marignan (Promoteur immobilier)

Description : Bureaux récents (livraison fin 2011)

<sup>1</sup> Loyer annuel à l'acquisition rapporté au prix d'acquisition acte en mains de l'immeuble (tous frais inclus).

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

## PROMESSE EN COURS

Une promesse de vente a été signée le 30 décembre en vue d'acquérir des lots de bureaux, d'une surface Carrez de 862,53 m<sup>2</sup>, à Rennes (35) et loués en intégralité à un locataire de premier plan, leader européen dans le domaine numérique.

## SITUATION LOCATIVE

	T4 2016
Loyers quittancés HT HC	340 689 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	13 816 m <sup>2</sup>
Relocations	5 parkings
Libérations	N/A



# 100%

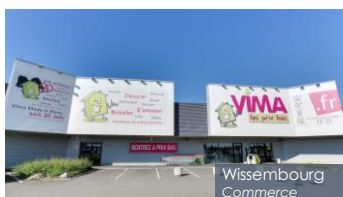
de taux d'occupation **physique** et **financier**<sup>2</sup> au T4 2016 (hors surfaces annexes)

## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

5 parkings ont été reloués dans l'immeuble d'Orléans. L'ensemble des parkings a donc été reloué.

## LOCAUX VACANTS

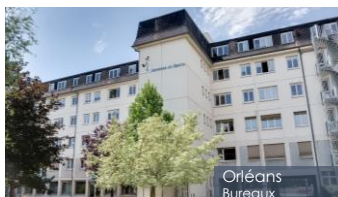
29 m<sup>2</sup> de caves en sous-sol sur le site d'Orléans



Wissembourg  
Commerce



Libourne  
Bureaux/activités



Orléans  
Bureaux



Rennes  
Bureaux

<sup>2</sup> **Taux d'occupation physique** : Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).  
**Taux d'occupation financier** : Loyers facturés / Loyers facturables.

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

## CAPITAL

	Au 30/09/2016	Au 31/12/2016
Capital nominal	13 276 000,00 €	18 120 500,00 €
Nombre de parts	26 552 parts	36 417 parts
Prime d'émission	2 975 822,03 €	4 334 138,43 €
Nombre d'associés	293 associés	393 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	4 251 929,60 €	6 202 816,40 €
Capitalisation (en prix de souscription)	16 251 822,03 €	22 454 638,43 €

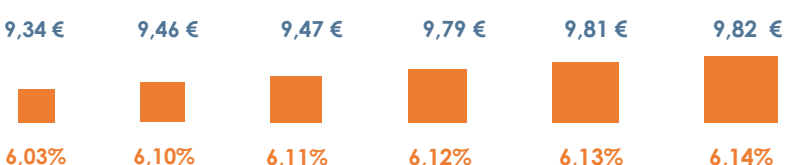
 **393 associés**

**€ 22,45 M€ de Capitalisation**  
(X9 par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2016)

## MARCHÉ DES PARTS

Souscriptions augmentant le capital	6 650 parts	9 777 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	88 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part
Cession	0 part	0 part

## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ & DISTRIBUTION



Distribution par part en pleine jouissance

DVM 2016

**6,13%**

Rendement annualisé

T3 2015 T4 2015 T1 2016 T2 2016 T3 2016 T4 2016  
 Prix de la part : 620 € + revalorisation de la part : 640 €

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2016

Prix de souscription	640,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	140,00 €
Dont commission de souscription due :	
Au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	76,80 €

**+3,2%**

REVALORISATION DE LA PART DEPUIS LE 16.05.16

Valeur de réalisation (par part) <sup>3</sup>	570,25 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>4</sup>	678,35 €
Valeur ISF ou Valeur de retrait (par part) <sup>5</sup>	563,20 €

<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.

Jouissance : **60 jours calendaires** à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

## VIE SOCIALE

Les associés de la Société se sont réunis en assemblée générale mixte au Cercle Suédois – 242 rue de Rivoli à PARIS (75001) sur convocation de la Société de Gestion régulièrement adressée aux Associés quinze jours auparavant et publiée au BALO conformément à la loi.

Seule la résolution relative à la modification de l'article 27 des statuts a été rejetée. Elle n'avait reçu l'accord que de 47,16% des présents, représentés et votants par correspondance.

Pour rappel, le Conseil de Surveillance avait proposé à l'Assemblée Générale d'ajouter un paragraphe dans les statuts de la Société comme suit :

« ARTICLE 27 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment : [...]

- La réouverture du capital après trois ans sans souscriptions,

- La fixation du nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire, conformément à l'article L212-104 du Code Monétaire et Financier » [...]

Les autres dispositions de l'article 27 des statuts demeurent inchangées.



<b>Classification</b>	SCPI à capital variable	<b>Durée de vie de la SCPI</b>	99 années
<b>Date de création</b>	22 mai 2015	<b>Capital maximum statutaire</b>	50 000 000 €
<b>N° Visa AMF</b>	15-15	<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Date de délivrance</b>	30 juin 2015	<b>Évaluateur immobilier</b>	Cushman & Wakefield
<b>Durée conseillée de conservation des parts de SCPI</b>	10 ans	<b>Commissaire aux comptes</b>	CAC Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit CAC Suppléant : Georghiou Jean-Christophe

## 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 140 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 9,88% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 76,80 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 69,12 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup> 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 7,68 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 1<sup>er</sup> 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 (Vendôme Capital Partners - Service Associés - 47 avenue de l'Opéra - 75002 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.vendomecpc.com](http://www.vendomecpc.com)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

### SCPI Vendôme Régions : Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social : 47, Avenue de l'Opéra, 75002 PARIS. RCS de Paris n°811 849 231.

Visa SCPI n° 15-15 en date du 30 juin 2015.

**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.vendomecpc.com](http://www.vendomecpc.com).**

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.

Vendôme Capital Partners : Société Anonyme au capital de 400 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 522.024.389. Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP 10000034 du 30/08/2010.

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



VENDÔME CAPITAL PARTNERS  
Société de Gestion de Portefeuille

47, avenue de l'Opéra - 75 002 PARIS  
Tél : 01.80.05.20.30  
[www.vendomecpc.com](http://www.vendomecpc.com)

Service Associés SCPI Vendôme Régions

Tél. : +33(0)1 80 05 20 68

Email : [scpi-regions@vendomecpc.com](mailto:scpi-regions@vendomecpc.com)