SCPI VENDÔME RÉGIONS



RAPPORT ANNUEL 2018

NORMACAPITAL



SOMMAIRE

Lettre aux associés 4

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 2018 10
- Évolution du rendement annualisé et distribution 10

Rapport de gestion 11
- Informations générales 12
- Évolution du capital et marchés des parts 13
- Investissements 2018 14
- Financement des investissements 15
- Arbitrages 15
- Composition du patrimoine 15
- Gestion du patrimoine 15
- Résultats financiers 17
- Valeurs de la SCPI 18
- Informations complémentaires 19

Rapport du conseil de surveillance 21

Comptes annuels au 31 décembre 2018 23
- État du patrimoine au 31 décembre 2018 24
- Tableau de variation des capitaux propres 25
- État des engagements 26
- Compte de résultat de l'exercice 27
- Annexes financières 28

Rapports du commissaire aux comptes 33
- Rapport général du commissaire aux comptes 34
- Rapport spécial du commissaire aux comptes 36

Ordre du jour et projet de résolutions 39
- Ordre du jour 40
- Projet de résolutions 40

SCPI VENDÔME RÉGIONS



LETTRE **AUX ASSOCIÉS**

Chères associées, chers associés,

L'année 2018 a été une année importante pour Vendôme Régions notamment en raison du changement de société de gestion. Comme nous vous l'avions indiqué lors de l'Assemblée Générale annuelle, le transfert s'est passé sans difficultés. Ceci est à mettre au crédit de la précédente société de gestion, de votre Conseil de Surveillance et de l'AMF. Nous tenons ici à les remercier.

Les différentes formalités relatives au transfert accomplies et la documentation commerciale réalisée et validée, l'AMF nous a accordé l'autorisation de relancer la collecte le 7 mai 2018.

Entre cette date et la fin de l'année, soit en moins de huit mois, la capitalisation de la SCPI est passée de 41,8 à 52 millions d'euros soit une augmentation de 25 %, et la SCPI a acquis 7 actifs pour un portefeuille qui passe de 27 à 35 immeubles. Le taux de rendement sur valeur de marché pour l'année 2018 s'élève à 6,03 %, conforme au niveau de performance des années précédentes. Ce niveau de taux, stable depuis la création de votre SCPI, est atteint avec un niveau d'endettement bancaire correspondant à 10 % de la valeur des actifs.

Ces résultats ont été obtenus dans un marché concurrentiel au sein duquel la pression sur les niveaux de rendement reste élevée quand elle n'augmente pas.

Dans ces conditions, Norma Capital pour l'année 2019 a tout d'abord décidé de maîtriser la collecte par l'allocation d'enveloppes de souscriptions aux partenaires les plus actifs. L'objectif de collecte pour l'année est fixé entre 70 et 80 millions d'euros. Parallèlement le délai de jouissance a été allongé à 120 jours calendaires.

Pour faire face au succès de votre SCPI, près de dix millions d'euros ont été collectés durant le seul mois d'avril, la société de gestion va augmenter légèrement la taille des actifs immobiliers et se concentrer sur les grandes agglomérations françaises. Par ailleurs, dans la mesure où la capitalisation de votre SCPI approche le plafond statutaire nous vous proposons, après avoir évoqué le sujet avec votre Conseil de Surveillance, d'augmenter ce plafond pour le porter à 300 millions d'euros.

Ces différents éléments permettent de tenir compte du marché de l'investissement et de privilégier la performance plutôt que le volume dans une logique de pérennité.

Cet objectif de pérennité nécessite néanmoins de véritables efforts de la part des équipes immobilières de Norma Capital qui doivent trouver les actifs permettant de maintenir la performance et de la maintenir dans la durée. Vous pouvez compter sur leur engagement, et sur celui de l'ensemble de la société Norma Capital.

Le Conseil de Surveillance doit cette année être renouvelé. Nous tenions à remercier les membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice de leur mandat.

Votre bien dévouée société de gestion.

Norma Capital



Présentation

Présentation

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

Climat sous haute tension

Rebond avant contestations

L'amélioration du pouvoir d'achat français aux 2e et 3e trimestres 2018 (+0,4 %, après +0,8 %) et le retour à la normale des transports après les grèves SNCF ont contribué à stimuler la consommation des ménages au 3e trimestre 2018 (+ 0,4 % après – 0,2 %). Couplée à des investissements toujours conséquents et une balance commerciale nette positive de + 0,7 %, elle a permis à la croissance française de rebondir de + 0,2 % au 2e trimestre à + 0,4 % au 3e trimestre 2018. Cette embellie a cependant été rapidement balayée par la crise des « gilets jaunes » avec un effet immédiat tangible quant à la consommation des ménages en pleine période de fêtes. Les perturbations liées à ces contestations devraient ainsi amputer de 0,1 point la croissance en fin d'année. Pourtant réputée pour son dynamisme, l'activité du 4e trimestre atteindrait cette année tout juste + 0,2 %, portant la croissance prévisionnelle de 2018 à seulement 1,5 %, après + 2,3 % en 2017. Depuis Janvier, moral des ménages et climat des affaires sont d'ailleurs tous deux orientés à la baisse : – 12 et – 8 points respectivement. Le premier indicateur rend directement compte du climat lié aux contestations sociales; le second, pour sa part, laisse présager un ralentissement du commerce mondial sur fond de nouvelles pressions protectionnistes et d'incertitudes politiques en Europe (modalités incertaines du Brexit, budget italien, prolongation de la crise française).

Fin du QE et prudence sur les taux

Depuis décembre, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux rachats massifs d'obligations mais n'envisage de remonter ses taux d'emprunt qu'à partir du 2nd semestre 2019. La BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables.

Cette prudence, conditionnée à l'évolution de l'inflation et au contexte géopolitique, se veut rassurante pour les entreprises qui pourront ainsi s'adapter à des conditions de financement moins clémentes que celles initiées depuis 2015 via des taux d'emprunts négatifs. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019.

Prime de risque toujours conséquente

À 0,78 % au 4e trimestre 2018, le « taux sans risque » reste contenu sous la barre des 1% et ce depuis 2015. La prime de risque immobilière demeure attractive, de l'ordre de 220 points de base (pdb) pour des bureaux à Paris Quartier Central des Affaires (QCA).

Répartition géographique

Bureaux en régions : de nouveaux records

4,1 milliards d'euros en régions !

Le marché de l'investissement en France reste très fortement centré sur la région capitale (20,4 milliards d'euros relevés en 2018) qui affiche une part de marché de plus de 83 % en ce qui concerne la cession d'actifs unitaires. Au travers 405 transactions, l'Île-de-France a donc augmenté de 10 % sa volumétrie d'une année sur l'autre. Le 4e trimestre a été propice à la finalisation de cessions de portefeuilles dont la moitié à usage de commerces (16 portefeuilles sur 33). Leur part s'est ainsi redressée de 9 % au trimestre dernier à 12 % en fin d'année correspondant à un volume annuel de 3,7 milliards d'euros. Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018).

Les VEFA donnent le LA !

La part des bureaux représente 54 % des montants unitaires régionaux, soit 2,2 milliards d'euros, en hausse de 12 % d'une année sur l'autre. En régions, les investisseurs ont cette année tout particulièrement plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes : entre autres au 4e trimestre « Brickwall » à Lyon (BEFA de 9 ans fermes), « Biotope » à Lille (BEFA de 18 ans fermes), « Le Corail » à Marseille (BEFA de 12 ans fermes)…

Performance exceptionnelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui conforte sa place de leader du marché tertiaire régional avec cette année plus d'1,2 milliard d'euros (700 millions d'euros en 2017) investis. Porté par la transaction

« Biotope », les Hauts de France occupent la 2e place du podium avec près de 346 millions d'euros investis en 2018. Vient ensuite la région PACA avec 260 millions d'euros engagés, un volume en hausse de 38 % par rapport à sa moyenne long terme.

Forte compression des taux régionaux !

Face à des taux prime franciliens stabilisés depuis le 1er trimestre 2018 (de 3,00 % à 5,50 % selon les secteurs considérés), la signature cette année de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises a largement contribué à réduire le différentiel des taux régionaux avec ceux de l'Île-de-France. Face à des montants de travaux aux départs des locataires conséquents en % de revenus futurs attendus, hausses de loyers plus mesurées en régions qu'en Île-de-France, les taux des grandes métropoles régionales semblent désormais avoir atteint leur niveau plancher, dans les principaux marchés (Lyon, Lille).



Commerces

Vents contraires

Un volume inespéré

Avec un volume total de 4,6 milliards d'euros investis en 2018, l'année rompt avec la contraction des volumes constatée depuis trois ans sur la catégorie des actifs commerciaux, en hausse de 10 % par rapport à 2017. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume et 50 % du total des opérations finalisées. Il s'agit d'une performance presque inespérée dans un marché qui reste encore très tendu. L'activité de ces derniers mois révèle cependant que l'heure n'est pas à la désaffection pour le commerce, même si la prudence est de mise. Au sein d'un marché global en immobilier d'entreprise banalisé très actif, le dynamisme du segment des commerces a permis de maintenir la part de ce compartiment à 15 % en 2018, à un niveau stable depuis 2017.

La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité sur les transactions de gros volumes qui ont pris le relais des petits, particulièrement dynamiques début 2018. Ainsi, avec 11 transactions supérieures à 100 millions d'euros, ce segment atteint en volume le niveau de 2015 (56 % du montant total investi en 2018). Les cessions des magasins MONOPRIX par le groupe CASINO ont révélé une percée inédite des actifs à dominante alimentaire qui constituent près de 20 % des opérations concrétisées en 2018 et rehaussent, de ce fait, la part des portefeuilles à 45 % (24 % en 2017).

Des taux conditionnés par l'évolution des revenus

La baisse des flux de clientèle constatée depuis plusieurs mois sur la plupart des types d'actifs, conjuguée à la remise en question de certains business modèles, ont mécaniquement affecté les chiffres d'affaires des distributeurs, déjà fragilisés par la conjoncture du dernier trimestre. Si toutes les typologies d'actifs ne sont pas impactées avec la même vigueur, un ajustement des valeurs vénales se confirme néanmoins par une remontée des taux sur les typologies d'actifs commerciaux les plus exposées aux aléas de la consommation (fréquentation, chiffres d'affaires), à savoir les « galeries d'hypermarché » en premier lieu pour les centres commerciaux. Bénéficiant d'une relative stabilité de ses revenus locatifs, le retail park s'affiche comme l'actif commercial le plus résilient à ce jour avec une évolution des taux de rendement moins accentuée que les autres actifs. Enfin, le centre-ville montre une certaine résistance sur les artères les plus demandées y compris sur les artères « luxe » parisiennes. Cette typologie d'actif peut cependant présenter quelques signes de fragilité sur les marchés régionaux où les flux manquent à l'appel.

Présentation

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

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

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

Politique de gestion

La SCPI Vendôme Régions entend rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La SCPI Vendôme Régions 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.



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 :	100 000 000 €
Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier :	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	
Titulaire :	PricewaterhouseCoopers Audit
Suppléant :	Jean-Christophe GEORGHIOU

SERVICES **ASSOCIÉS**

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

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 113, boulevard Haussmann à Paris (75008).
Conseil de surveillance	– La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ; – Monsieur Félix DE LIÈGE ; – Monsieur Roger LAMBERT ; – La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENANt ; – La société SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ; – Monsieur Shaun SELLAM ; – Monsieur Henri TIESSEN ; – Madame Patricia LAPARRE ; – La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN ; – Monsieur Bernard WERLE.
Société de Gestion	Norma Capital est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Son siège social est situé au 113, boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers 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	Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit Suppléant : M. Jean-Christophe GEORGHIOU
Expert externe en évaluation	Cushman & Wakefield
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Personne en charge de l'information	Frédéric HAVEN, président de Norma Capital, 113, boulevard Haussmann, Paris (75008), 01 42 93 00 77

Présentation

CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

ACTIFS IMMOBILIERS **35**	LOCATAIRES **75**	ASSOCIÉS **919**
CAPITALISATION **52,6 M€**	SURFACE LOUÉES **584 M²**	DÉLAI DE JOUISSANCE* **60 JOURS**
DIVIDENDE 2018 **38,56 € / PART**	PRIX DE LA PART **640 €**	EFFET DE LEVIER **10,06 %**

** Délai de jouissance depuis le 14/11/2016. Ce délai de jouissance a été allongé à 120 jours calendaires en début d'année 2019.*

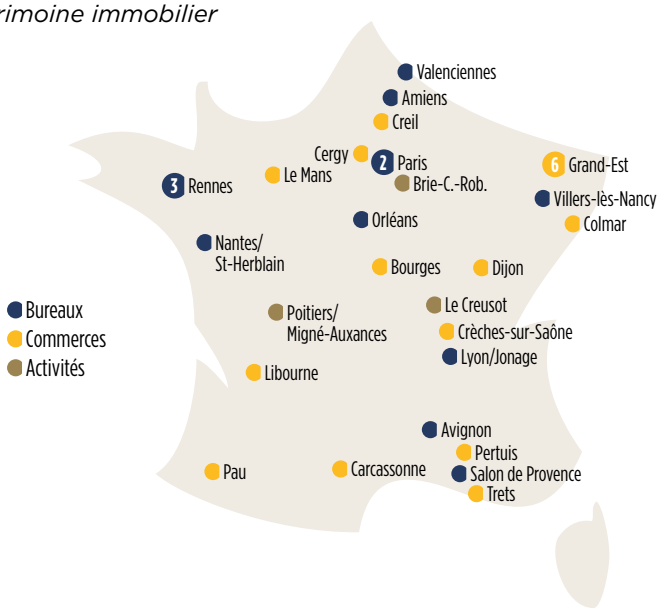
DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
6,03 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96 %

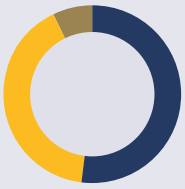
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE
94 %

Sur l'année 2018, la SCPI Vendôme Régions présente un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,03 % soit 38,56 € part (en pleine jouissance).

Le patrimoine immobilier



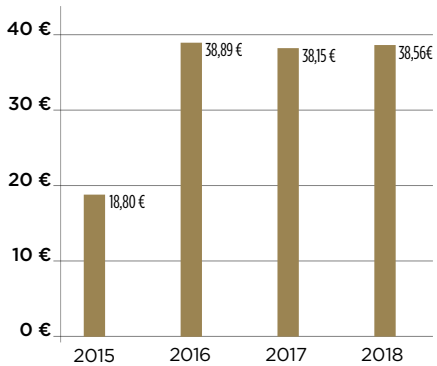
Répartition sectorielle



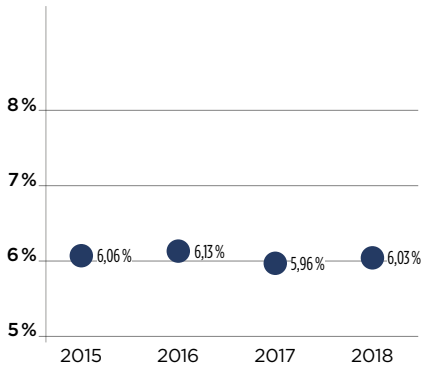
Bureaux	52 %
Commerces	41 %
Activités	7 %

ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ ET DISTRIBUTION

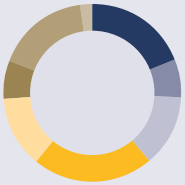
Distribution par part en pleine jouissance



Rendement annualisé



Répartition géographique



Bretagne-Pays de la Loire	19 %
Hauts-de-France	7 %
Île-de-France	13 %
Grand Est	22 %
Centre - Val de Loire Bourgogne - Franche Comté	13 %
Nouvelle-Aquitaine	7 %
PACA - Occitanie	17 %
Auvergne - Rhône-Alpes	2 %



Rapport de gestion

Rapport de gestion

INFORMATIONS **GÉNÉRALES**

Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

Le 25 janvier 2018, la collecte ainsi que les demandes de retrait ont été suspendues sur instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Lors de l'assemblée générale mixte du 19 mars 2018, après avoir pris acte de la démission de Vendôme Capital Partners de ses fonctions de Gérant, les associés ont désigné Norma Capital en qualité de nouveau Gérant. Les associés ont également approuvé la refonte complète des statuts qui leur ont été proposés par le Conseil de surveillance.

Le 7 mai 2018, la commercialisation des parts et les demandes de retrait ont pu reprendre.

Le 5 juillet 2018, les associés ont approuvé la refonte des statuts de la Société tels qu'ils ont été acceptés par l'Autorité des marchés financiers.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a acquis :
- commerce à Bourges (18), 18-24, rue du Pré Doulet ;
- commerce à Colmar (68), 1, Grande Rue ;
- bureaux à Rennes (35), 14C, rue du Pastis Tatelin ;
- bureaux/activités au Creusot (71), 3, allée des Bruyères ;
- commerce à Cergy (95), 2-4, place des Linandes ;
- commerce à Trets (13), Chemin du Loup ;
- bureaux à Jonage (69), 22, avenue Lionel Terray.

Objectifs et perspectives

Les performances de votre SCPI et l'activité commerciale déployée par votre société de gestion a conduit à collecter au cours du 1er trimestre un montant supérieur à 10 millions d'euros avec une tendance d'augmentation forte et permanente de la collecte mensuelle. Pour le seul mois d'avril la collecte a été supérieure à 9 millions d'euros. Compte tenu des enveloppes attribuées aux principaux réseaux de distribution nous maintenons notre objectif de collecte pour l'année entre 70 et 80 millions d'euros.

Cette maîtrise de la collecte est un élément clé.

En effet, le 1er trimestre de l'année 2019 a été marqué par la vivacité du marché immobilier régional. Nous constatons une présence forte de nos concurrents qui, à l'inverse de notre stratégie consistant à privilégier la performance au volume, se trouvent sous la pression d'importantes collectes. Les prix augmentent et les rendements diminuent.

Toutefois, la stratégie de la société reste inchangée :

Elle consiste toujours à acquérir des biens diversifiés en typologie sur l'ensemble du territoire français, en régions pour diversifier les sources de revenus du patrimoine. Quant au volume des actifs il devrait augmenter quelque peu sans toutefois dépasser 10 à 12 % des objectifs de capitalisation. Cette stratégie permet de se protéger en partie de la concurrence qui s'intéresse en priorité à des volumes plus importants.

Ainsi, même si nous ne pouvons échapper complètement aux réalités du marché, notre maitrise de la collecte nous permet de rester sélectifs et notre stratégie d'investissement nous abrite quelque peu de la concurrence. L'objectif reste donc de maintenir la performance historique de votre SCPI en 2019.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Le 4 février 2019, la Société de Gestion a décidé d'allonger le délai de jouissance des parts de la Société à 120 jours calendaires. Cette modification a pris effet le 18 février 2019.

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a acquis 2 actifs :
- bureaux à Marcq-en-Baroeul (59), 340, avenue de la Marne ;
- bureaux à Sainghin-en-Mélantois (59), 130, avenue Harrison.

Chiffres significatifs (en euros)

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2018	640,00
Prix d'exécution au 31/12/2018	563,20
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) (1)	6,03 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) (2)	0 %

(1) DVM : dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / prix de part moyen acquéreur
(2) VMP : 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, par 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 primaires et / ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Bilan au 31/12/2018

Capital social	41 075 325
Total des capitaux propres	44 961 158
Immobilisations locatives	47 938 761

Autres informations	Global	Par part
Bénéfice distribuable	2 702 585	40,07
Dividende distribué	2 600 815	38,56

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	49 715 000	605,17
Valeur comptable	44 961 158	547,30
Valeur de réalisation	46 876 121	570,61
Valeur de reconstitution	56 691 764	690,09

ÉVOLUTION **DU CAPITAL ET MARCHÉS DES PARTS**

Évolution du capital

	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	2 198 500	18 120 500	33 229 580	41 075 325
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (en euros)	2 198 500	15 922 000	15 109 080	7 845 745
Nombre de parts au 31 décembre	4 397	36 241	66 459	82 151
Nombre d'associés au 31 décembre	73	393	798	919
Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (en euros)	109 206	1 897 437	1 962 406	1 266 762
Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)	620	620	640	640

Évolution de la rentabilité par part

	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros)	620	620	640	640
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	18,80	38,89	35,94	38,56
Rentabilité de la part [1]	6,06 %	6,13 %	5,61 %	6,03 %
Report à nouveau cumulé par part	0,96 €	1,27 €	5,25 €	0 €

[1] Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Rapport de gestion

INVESTISSEMENTS **2018**

Commerce Salle de sport



Bourges (18)	18/24, rue du Pré Doulet
Date d'acquisition	23/01/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	832 000 €
Surface	1 600 m²
Locataire	Basic Fit

Commerce Culture et électronique



Colmar (68)	1, Grande Rue
Date d'acquisition	27/09/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	2 335 000 €
Surface	1 430 m²
Locataire	FNAC

Bureaux Sociétés d'Accélération du Transfert de Technologies



Rennes (35)	14C, rue du Pastis Tatelin
Date d'acquisition	31/10/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	650 000 €
Surface	382 m²
Locataire	SATT Ouest Valorisation

Activité Solutions et services dédiés à l'Industrie



Le Creuzot (71)	3, allée des Bruyères
Date d'acquisition	29/11/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	1 175 700 €
Surface	2 662 m²
Locataire	Spie Industrie & Tertiaire

Commerce Alimentaire



Cergy (95)	2-4, place des Linandes
Date d'acquisition	04/12/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	1 470 000 €
Surface	1 080 m²
Locataire	Leader Price

Commerce Alimentaire



Trets (13)	Chemin du Loup
Date d'acquisition	04/12/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	1 590 000 €
Surface	1 738 m²
Locataire	Casino

Bureaux Formation professionnelle



Lyon / Jonage (69)	22, avenue Lionel Terray
Date d'acquisition	28/12/2018
Prix d'acquisition AEM [1]	1 185 700 €
Surface	569 m²
Locataire	Infans

Bureaux
Commerces
Activités

[1] ***AEM :*** *Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).*

FINANCEMENT **DES INVESTISSEMENTS**

Au cours de l'exercice écoulé, deux acquisitions ont été financées par de la dette bancaire.

Il s'agit des immeubles situés à Colmar (pour 934 000 €) et du Creusot (pour 565 000 €)

Ce financement in fine sur 5 ans a été contracté auprès de Banque Palatine et garantie par un privilège de prêteur de deniers.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice écoulé.

COMPOSITION **DU PATRIMOINE**

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels
Paris	5,33		
Région parisienne		7,74	
Province	44,53	36,10	6,30
Dom-Tom			
Étranger			
Totaux	**49,86**	**43,84**	**6,30**

GESTION **DU PATRIMOINE**

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2018 (HT/HC)	3 431 607 €
Nombre de locataires au 31/12/2018	75
Taux de vacance au 31/12/2018	6 %
Taux d'occupation au 31/12/2018	94 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements	3 029 m²

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF
21/07/2015	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	185	CIC	100 %
31/07/2015	ORLÉANS (45000)	122/124, Faubourg Bannier	1 109	6 locataires	88 %
18/01/2016	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	4 015	SECA	100 %
29/01/2016	ORLÉANS (45000)	122/124, Faubourg Bannier	1 574	DRJSCS	100 %
17/05/2016	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	VIMA	100 %
11/07/2016	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	6 locataires	88%
28/07/2016	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	4 locataires	100 %
05/08/2016	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	145	Beauty Success	100 %
30/08/2016	PARIS (75007)	30, rue des St-Pères	90	Debauve & Gallais	100 %
21/09/2016	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, boulevard de la République	768	-	0 %
09/12/2016	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Édith Piaf	1 162	Banque Tarnaud - BDP Marignan	100 %
20/01/2017	RENNES (35000)	8, rue du Pastis Tatelin	863	Sopra Steria	100 %
23/03/2017	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	577	FNAC	100 %
23/03/2017	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	888	Optic 2000	100 %
30/03/2017	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	6 locataires	100 %
30/06/2017	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 280	6 locataires	100 %
07/07/2017	VILLIERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 800	O.N.F.	100 %

Rapport de gestion

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF
12/09/2017	CREIL (60100)	12, avenue Antoine Chanut	1 270	Burton	100 %
12/09/2017	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général Leclerc	2 890	Metin Peugeot	100 %
07/11/2017	PARIS (75019)	75, Boulevard Macdonald	356	F.N.S.F.	100 %
28/11/2017	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 403	10 locataires	94 %
28/12/2017	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 762	4 locataires	100 %
27/12/2017	CRÊCHES-SUR-SAÔNE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	2 locataires	100 %
27/12/2017	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'europe	1 200	3 locataires	100 %
28/12/2017	METZ (57000)	1 En Nexirue	326	OLSEM	100 %
28/12/2017	SAINT-AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	126	Julie Guerlande	100 %
28/12/2017	THIONVILLE (57100)	4, rue des deux places	70	M. Izzi	0 %
28/12/2017	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	Hensel	100 %
23/01/2018	BOURGES (18000)	18/24, rue du Pré Doulet	1 600	Basic Fit	100 %
27/09/2018	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 480	Fnac	100 %
31/10/2018	RENNES (35700)	14C, rue du Patis Tatelin	382	SATT Ouest Valorisation	100 %
29/11/2018	LE CREUSOT (71200)	3, allée des Bruyères	2 662	SPIE	100 %
04/12/2018	CERGY (95000)	2-4, place des Linandes	1 080	Leader Price	100 %
04/12/2018	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 738	Casino	100 %
28/12/2018	LYON-JONAGE (69330)	22, avenue Lionel Terray	569	Infans	100 %
Total			**43 867**	**75 locataires**	**96 %**

Contentieux

Sur Carcassonne, le locataire, restaurateur indépendant, est en contentieux pour non paiement des loyers. Cependant, la garantie locative consentie par le vendeur lors de l'acquisition compense cette perte de loyer.

Sur Forbach, le locataire, restaurateur sous l'enseigne la Pataterie, a assigné la SCPI Vendôme Régions et réclame l'annulation de la vente de son local et l'annulation du commandement de payer visant la clause résolutoire.

Travaux sur le patrimoine

Aucun gros travaux n'a été engagé au cours de l'année 2018.

Cession d'actifs

Aucune cession n'a été effectuée au cours de l'année 2018.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de la SCPI Vendôme Régions, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, s'élève au 31 décembre 2018 à 49 715 000 € HD HFA (+26 %). À périmètre constant, les valeurs d'expertise ont augmenté de +1,8 % par rapport à 2017.

La forte croissance de la valeur vénale du patrimoine, entre 2017 et 2018, s'explique notamment par l'acquisition de 7 actifs immobiliers en 2018.

L'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5e 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.

RÉSULTATS **FINANCIERS**

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

	2018		2017		2016		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus (1)								
Recettes locatives brutes	54,44	74 %	57,86	57 %	80,66	31 %	81,92	33 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05		0,01		0,13			
Produits divers	18,78	26 %	42,84	43 %	179,18	69 %	168,22	67 %
Total Revenus	**73,27**	**100 %**	**100,72**	**100 %**	**259,97**	**100 %**	**250,14**	**100 %**
Charges (1)								
Charges externes								
Commission de gestion	4,87	7 %	4,01	4 %	6,25	2 %	3,82	2 %
Autres frais de gestion	23,88	33 %	46,87	47 %	148,15	57 %	120,17	48 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	0 %	0,58	1 %	-	0 %	9,93	4 %
Charges locatives non récupérables	16,10	22 %	51,78	51 %	51,09	20 %	73,44	29 %
Charges financières	0,95	1 %	0,45	0 %	1,38	1 %	0,57	0 %
Sous total charges externes	46,04	63 %	103,69	103 %	206,87	80 %	207,94	83 %
Charges internes								
Amortissement net								
Patrimoine								
Autres								
Provisions nettes (2)								
Pour travaux	0,72	1 %	0,88	1 %	2,52	1 %	2,01	1 %
Autres	-	-	2,26	2 %	-	-	-	-
Sous total charges internes	0,72	1 %	3,14	3 %	2,52	1 %	2,01	1 %
Total charges	**46,77**	**64 %**	**106,83**	**106 %**	**209,39**	**81 %**	**209,95**	**84 %**
Résultat brut	**40,96**	**56 %**	**38,15**	**38 %**	**50,58**	**19 %**	**40,19**	**16 %**
Variation report à nouveau	2,40	3 %	- 1,75	- 2 %	11,69	4 %	2,62	1 %
Variation autres réserves (éventuellement)								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,56	53 %	38,15	38 %	38,89	15 %	37,57	15 %
Revenus distribués après prélèvement								

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2017	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	19 225 600	11 416 787
Sommes restant à investir N-1	4 368 103	1 334 407
+ cessions d'immeubles	-	-
+ financement	3 220 000	1 499 000
- commission de souscription	1 962 406	1 266 762
- achat d'immeubles	21 668 582	9 278 520
- frais d'acquisition (non récupérables)	1 848 308	222 260
- divers (préciser)		
Somme restant à investir	**1 334 407**	**3 482 652**

Rapport de gestion

VALEURS **DE LA SCPI**

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	47 800 036,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 838 878,70
Valeur comptable	44 961 157,59
Valeur comptable ramenée à une part	547,30

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

	(en euros)
Valeur des immeubles "actuelle"	49 715 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 2 838 878,70
Valeur de réalisation	46 876 121,30
Valeur de réalisation ramenée à une part	570,61

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	3 532 669,00
Commission de souscription TTC	6 282 973,62
TOTAL Frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	9 815 642,62
Valeur de reconstitution	56 691 763,92
Valeur de reconstitution ramenée à une part	690,10

INFORMATIONS **COMPLÉMENTAIRES**

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée par le Président de Norma Capital, Monsieur Frédéric Haven.

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

Gestion des conflits d'intérêts

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

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :
- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion sont signataires du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

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

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

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

Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

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

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

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant 30 % de la rémunération fixe et excédant 100 000 €.

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.

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 2018, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 8 bénéficiaires:
- une rémunération fixe brute d'un montant total de 659 674 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 0 euro.

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.

Rapport de gestion



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

Composé de neuf membres pris 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 est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. Conformément aux statuts, les premiers membres du Conseil de surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée générale.

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 suffrages exprimés.



Rapport du conseil de surveillance

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Chers coassociés de Vendôme-Régions,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI Vendôme Régions, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de celle-ci pour l'exercice 2018. Traditionnellement, à ce stade introductif, on signale aux associés les dates des réunions du Conseil de surveillance. Compte tenu du contexte très particulier de la vie sociale de Vendôme Régions, notamment lors des premiers mois de 2018, nous nous sommes réunis à de multiples occasions soit en formation plénière, soit en groupes de travail, tant avec nos conseils qu'avec les sociétés de gestion, notre dépositaire SGSS ou les représentants de l'Autorité des marchés financiers : au total, notre SCPI aura exigé des membres de son Conseil de surveillance des centaines d'heures de travail.

Le rétroviseur

Au moment de commencer à rédiger collectivement le présent rapport annuel, nous nous sommes demandé s'il convenait ou non de développer les péripéties qui ont marqué l'année 2018 pour notre SCPI. Après discussion et relecture de notre propre rapport à l'assemblée générale de juin 2018 nous avons estimé que ce dernier était suffisamment complet. Si vous ne l'avez pas conservé – et si le sujet vous intéresse – nous vous invitons à le consulter à nouveau sur le site Internet de Norma Capital ou à en demander copie à cette dernière.

Par conséquent, nous ne regarderons dans le rétroviseur pas plus que de raison. Rappelons seulement que la SCPI a changé de société de gestion par décision d'assemblée générale en date du 19 mars 2018 et que nous avons approuvé quelques modifications statutaires en juin de la même année.

Depuis cette époque, l'activité de notre SCPI a repris son cours normal : la collecte a effectivement redémarré dès le mois de mai 2018. Ce sont ainsi près de 11 millions d'euros qui ont été apportés tant par d'anciens associés que par de nouveaux souscripteurs. Dans les deux cas, il s'agit d'une marque de confiance dans la solidité de notre SCPI qui comptait, au 31 décembre, 919 associés.

Notre patrimoine est désormais composé de 35 ensembles immobiliers essentiellement situés en province et répartis entre bureaux (environ 50 %) et commerces (40 %) ; parmi nos locataires on citera quelques enseignes telles que Casino, Google, FNAC, Burton, Banque CIC, Groupe Crédit du Nord, Sopra, Optic 2000, Peugeot, …

Pour ce qui est de la rentabilité de notre épargne, force est de constater qu'année après année, elle est particulièrement remarquable : le taux de distribution sur valeur de marché s'est établi à 6.03 % en 2018, en légère augmentation par rapport à l'exercice 2017.

L'avenir

La société de gestion Norma Capital, lors de notre réunion d'avril 2019 nous a confirmé sa politique commerciale qui a été approuvée par le Conseil de surveillance.

Le problème principal qui se pose aux SCPI qui souhaitent maintenir un niveau de distribution est celui de la concordance entre la collecte de capitaux et l'utilisation de ceux-ci pour effectuer des investissements rémunérateurs. Si la collecte est pléthorique et sont rares les investissements intéressants, les fonds collectés déposés sur des comptes bancaires non rémunérés viennent « plomber » le rendement. C'est pourquoi Vendôme Régions utilise une ligne de crédit qui lui permet de lisser les à-coups.

Norma Capital entend gérer la collecte, au travers de multiples accords de partenariat avec des réseaux de conseillers en gestion de patrimoine, de telle façon que le rendement demeure au-dessus du seuil de 6 % qui vaut à Vendôme Régions d'être régulièrement classée parmi les deux ou trois SCPI les plus rentables.

Les investissements à venir seront d'un montant unitaire plus important que par le passé – de l'ordre d'1,5 M€ environ – et se feront pour l'essentiel dans les grandes agglomérations de province, ce qui est « dans l'ADN » de Vendôme Régions. Quelques arbitrages seront nécessaires afin de conforter ce recentrage.

Dans la mesure où les souscripteurs continuent à faire confiance à Vendôme Régions qui a attiré près de 10 millions d'euros au cours du seul premier trimestre 2019, nous pensons, comme la société de gestion, que l'horizon de 100 millions d'euros de capitalisation se rapproche.

Le Conseil de surveillance d'une SCPI doit donner son avis sur les résolutions présentées à l'assemblée générale. Celles qui nous sont soumises cette année n'appelant pas de commentaires particuliers de notre part, nous vous invitons à les approuver.

Renouvellement du Conseil de surveillance

Comme le prévoient nos statuts, l'intégralité du Conseil de surveillance doit être renouvelée : il nous est demandé de voter pour 9 des 16 candidats qui se présentent à nos suffrages. Il est à noter que la plupart des membres actuels, fondateurs de Vendôme Régions, proposent à l'assemblée générale de renouveler leurs mandats. Si vous estimez que, jusqu'à présent, dans des circonstances très particulières, nous avons correctement joué notre rôle, nous vous remercions par avance de nous marquer à nouveau votre confiance. Si tel est le cas, nous vous assurons, mesdames et messieurs, chers coassociés, que nous avons la ferme intention de continuer à assumer nos responsabilités aux côtés de Norma Capital, en ayant en permanence à l'esprit le seul intérêt de Vendôme Régions et de la communauté que forment ses associés, dont nous faisons partie tout comme vous.

Achevé de rédiger le 15 avril 2019
Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Serge Blanc (AAAZ SCI)



Comptes annuels au 31 décembre 2018

Comptes annuels au 31 décembre 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	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	47 938 761,29	49 715 000,00	38 660 241,29	39 485 000,00
Immobilisations en cours (dont promesses)				
Immobilisations locatives	**47 938 761,29**	**49 715 000,00**	**38 660 241,29**	**39 485 000,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-138 725,00		-155 600,33	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	**-138 725,00**	**-**	**-155 600,33**	**-**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
Total I	**47 800 036,29**	**49 715 000,00**	**38 504 640,96**	**39 485 000,00**
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	705 363,86	705 363,86	492 546,29	492 546,29
Autres créances	530 153,04	530 153,04	1 083 996,19	1 083 996,19
Provisions pour dépréciation des créances	-69 581,13	-69 581,13	-103 545,78	-103 545,78
Créances	**1 165 935,77**	**1 165 935,77**	**1 472 996,70**	**1 472 996,70**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 334 375,11	3 334 375,11	2 036 211,30	2 036 211,30
Valeurs de placement et disponibilités	**3 334 375,11**	**3 334 375,11**	**2 036 211,30**	**2 036 211,30**
Total III	**4 500 310,88**	**4 500 310,88**	**3 509 208,00**	**3 509 208,00**
IV Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières	5 620 996,66	5 620 996,66	4 758 009,48	4 758 009,48
Dettes d'exploitation	1 603 843,97	1 603 843,97	1 185 262,59	1 185 262,59
Dettes diverses	118 936,49	118 936,49	9 924,14	9 924,14
Dettes	**7 343 777,12**	**7 343 777,12**	**5 953 196,21**	**5 953 196,21**
Total IV	**7 343 777,12**	**7 343 777,12**	**5 953 196,21**	**5 953 196,21**
V Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	4 587,76	4 587,76	3 625,99	3 625,99
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
Total V	**4 587,76**	**4 587,76**	**3 625,99**	**3 625,99**
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**44 961 157,59**		**36 064 278,74**	
Valeur estimée du patrimoine		**46 876 121,52**		**37 044 637,78**

TABLEAU **DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2018	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital						
Capital souscrit	33 229 579,90		8 955 245,00		- 1 109 500,00	41 075 324,90
Capital en cours de souscription						
Primes d'émission						
Primes d'émission	8 570 915,73		2 462 540,60		- 175 748,00	10 857 708,33
Primes d'émission en cours de souscription						
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 354 105,21		- 1 489 022,22			- 7 843 127,43
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						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Réserves						
Report à nouveau	**77 031,90**					**77 031,90**
Résultat de l'exercice						
Résultat de l'exercice	1 747 517,12	- 1 747 517,12				2 702 584,70
Acomptes sur distribution	- 1 206 660,70	1 610 729,80		1 908 364,81		- 1 908 364,81
Total général	**36 064 278,74**	**- 136 787,32**	**9 928 763,38**	**1 908 364,81**	**- 1 285 248,00**	**44 961 157,59**

Comptes annuels au 31 décembre 2018

ÉTAT DES ENGAGEMENTS (EN EUROS)

Engagements hors bilan

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	**5 709 000,00**	**4 210 000,00**
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	2 489 000,00	
Hypothèques	3 220 000,00	
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier		
Hypothèques		
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)		
Engagements donnés (achats)	**–**	**832 000,00**
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		
Garanties locatives		
Engagements reçus (ventes)	**148 222,00**	**–**
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		
Garanties locatives	148 222,00	–
Garanties données	**–**	**–**
Garanties reçues	**–**	**–**
Aval, cautions	**117 061,63**	**10 940,00**

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :
- dette bancaire de 990 000 euros contractée auprès de la Caisse d'Épargne, garantie par un privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers ;
- dette bancaire de 1 610 000 euros contractée auprès de la BPI, garantie par une hypothèque ;
- dette bancaire de 1 610 000 euros contractée auprès de la Caisse d'Épargne, garantie par une hypothèque ;
- dette bancaire de 1 499 000 euros contractée auprès de la Banque Palatine, garantie par un privilège de prêteur de deniers.

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Les engagement reçus concernent :
- une garantie locative de 24 mois jusqu'au 27/12/2019 sur l'actif de Crèches-sur-Saône pour un montant annuel de 73 222 € couvrant le loyer, les charges ainsi que la taxe foncière ;
- une garantie locative de 24 mois jusqu'au 27/12/2019 sur l'actif de Carcassonne pour un montant annuel de 75 000 € couvrant le loyer, les charges ainsi que la taxe foncière.

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)

	31/12/2018	31/12/2017
I Produits de l'activité immobilière et annexes	**4 647 479,70**	**4 677 999,64**
Loyers	3 431 607,53	2 192 837,19
Charges facturées	822 765,49	457 656,64
Produits des participations contrôlés		
Produits annexes	1 575,35	179 198,00
Reprises de provisions	169 271,11	
Transferts de charges immobilières	222 260,22	1 848 307,81
II Charges immobilières	**1 210 904,15**	**2 541 959,12**
Charges ayant leur contrepartie en produits	854 696,54	523 618,98
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 516,21	26 369,55
Dotations aux provisions pour gros entretiens	48 850,00	40 117,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	222 260,22	1 848 307,81
Dépréciation des créances douteuses	69 581,18	103 545,78
Dépréciation des titres de participations contrôlés		
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**3 436 575,55**	**2 136 040,52**
I Produits d'exploitation	**1 266 762,55**	**1 962 406,18**
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 266 762,00	1 962 406,18
Autres produits	0,55	
II Charges d'exploitation	**1 856 181,29**	**2 330 667,38**
Commissions de gestion	328 656,91	183 695,67
Charges d'exploitation de la société	1 527 524,38	2 146 970,92
Diverses charges d'exploitation		0,79
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)	**-589 418,74**	**-368 261,20**
I Produits financiers	**3 115,85**	**508,79**
Dividendes des participations non contrôlés		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises des provisions sur charges financières		
Autres produits	3 115,85	508,79
II Charges financières	**64 266,54**	**20 770,99**
Charges d'intérêts des emprunts	64 266,54	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières		20 770,99
Dépréciations		
Résultat financier C = (I-II)	**-61 150,69**	**-20 262,20**
I Produits exceptionnels	**-**	**-**
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
II Charges exceptionnelles	**83 421,42**	**-**
Charges exceptionnelles	83 421,42	
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-83 421,42**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**2 702 584,70**	**1 747 517,12**

Comptes annuels au 31 décembre 2018

ANNEXES **FINANCIÈRES**

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2018, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement n° 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe).

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.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2018

	31/12/2018			31/12/2017		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	23 961 411	24 790 000	15 670	24 001 411	24 180 000	18 645
Commerces	20 885 830	21 795 000	21 396	14 658 830	15 305 000	13 964
Activités	3 091 520	3 130 000	6 622			
Total général	**47 938 761**	**49 715 000**	**43 688**	**38 660 241**	**39 485 000**	**32 609**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2018

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
PAU	15, avenue Jean Mermoz	21/07/2015	Commerce	108	566 600 €	525 000 €
ORLÉANS	122/124, rue du Faubourg Bannier	31/07/2015	Bureaux	1 072	901 500 €	1 030 000 €
MIGNÉ-AUXANCES	83, rue des Entreprises	18/01/2016	Activités	3 960	1 850 000 €	2 050 000 €
ORLÉANS	122/124, rue du Faubourg Bannier	29/01/2016	Bureaux	1 476	1 253 000 €	1 500 000 €
WISSEMBOURG	Allée des Peupliers	17/05/2016	Commerce	2 427	2 052 000 €	2 290 000 €
PERTUIS	ZC Terre du Fort	11/07/2016	Commerce	802	1 868 624 €	1 910 000 €
RENNES	8, rue Jouanet	28/07/2016	Bureaux	1 455	2 306 000 €	2 480 000 €
LIBOURNE	6-8, rue Gambetta	05/08/2016	Commerce	150	680 000 €	800 000 €
PARIS	30, rue des Saint Pères	30/08/2016	Bureaux	90	909 000 €	950 000 €
SALON DE PROVENCE	181, boulevard de la République	21/09/2016	Bureaux	769	1 955 000 €	1 160 000 €
SAINT-HERBLAIN	4, rue Édith Piaf	09/12/2016	Bureaux	1 288	2 649 935 €	2 570 000 €
RENNES	8, rue du Pastis Tatelin	20/01/2017	Bureaux	863	1 565 872 €	1 760 000 €
DIJON	20, rue du Bourg	23/03/2017	Commerce	560	900 000 €	1 115 000 €
LE MANS	32, rue des Minimes	23/03/2017	Commerce	151	1 683 834 €	1 700 000 €
VALENCIENNES	10, chemin du Mouton Noir	30/03/2017	Bureaux	888	1 364 104 €	1 430 000 €
AMIENS	Rue de Poulainville et rue André Durouchez	30/06/2017	Bureaux	1 280	1 382 000 €	1 500 000 €
VILLERS-LÈS-NANCY	8, allée de Longchamp	07/07/2017	Bureaux	3 791	4 250 000 €	4 600 000 €
CREIL	12, avenue Antoine Chanut	12/09/2017	Commerce	466	556 000 €	700 000 €
BRIE-COMTE-ROBERT	7, rue du Général Leclerc	12/09/2017	Commerce	2 891	2 150 000 €	2 200 000 €
PARIS	75, boulevard Macdonald	07/11/2017	Bureaux	345	1 500 000 €	1 700 000 €
AVIGNON	631, chemin des Meinajariès	28/11/2017	Bureaux	1 403	2 115 000 €	2 300 000 €
CARCASSONNE	6, avenue du Souvenir Français	28/12/2017	Commerce	2 762	1 684 021 €	1 460 000 €
CRÈCHES-SUR-SAÔNE	359, rue de Bourgogne	27/12/2017	Commerce	1 545	870 415 €	700 000 €
FORBACH	ZI Carrefour de l'Europe	27/12/2017	Commerce	1 200	837 822 €	900 000 €
METZ	1, rue Nexirue	28/12/2017	Commerce	326	295 581 €	330 000 €
SAINT-AVOLD	19, place de la Victoire	28/12/2017	Commerce	81	161 133 €	225 000 €
THIONVILLE	4, rue des Deux Places	28/12/2017	Commerce	70	84 000 €	80 000 €
JARNY	38, rampe Gambetta	28/12/2017	Commerce	380	268 800 €	245 000 €
BOURGES	18/24, rue du Pré Doulet	23/01/2018	Commerce	1 600	832 000 €	1 100 000 €
COLMAR	1, Grande Rue	27/09/2018	Commerce	1 464	2 335 000 €	2 340 000 €
RENNES	14C, rue du Pastis Tatelin	31/10/2018	Bureaux	382	650 000 €	650 000 €
LE CREUSOT	3, allée des Bruyères	29/11/2018	Activités	2 662	1 241 520 €	1 080 000 €
CERGY	2-4, place des Linandes	04/12/2018	Commerce	1 324	1 470 000 €	1 650 000 €
TRETS	Chemin du Loup	04/12/2018	Commerce	3 089	1 590 000 €	1 525 000 €
JONAGE	22, avenue Lionel Terray	28/12/2018	Bureaux	569	1 160 000 €	1 160 000 €
Total				**43 688**	**47 938 761 €**	**49 715 000 €**

Comptes annuels au 31 décembre 2018

Placements immobiliers

	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Terrains et constructions locatives	38 660 241,29	9 278 520,00		47 938 761,29
Amodiations				
Agencements , aménagements sur constructions				
Immobilisations en cours				
Total général				

Terrains et constructions locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.
Agencement et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.
Amortissement sur agencement et aménagements : ce poste correspond aux amortissements pratiqués sur les agencements et aux aménagements.

État des amortissements et provisions (en euros)

Ventilation par amortissement	Exercice 2017	Dotation	Reprises	Exercice 2018
Dépréciation exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
Total				

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2018	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2018
Dépenses prévisionnelles sur N+1	37 100	28 500		62 200
Dépenses prévisionnelles sur N+2	18 200	20 350	36 600	21 500
Dépenses prévisionnelles sur N+3	39 800		13 550	17 500
Dépenses prévisionnelles sur N+4	31 000		9 375	20 125
Dépenses prévisionnelles sur N+5	29 500		6 200	17 400
Total	**155 600**	**48 850**	**65 725**	**138 725**

Immobilisations financières

Néant

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
Créances locataires	562 760,94	492 546,29
Créances douteuses	142 602,92	290 198,98
Dépréciation des créances locataires	- 69 581,18	- 103 545,78
Total général	**635 782,68**	**679 199,49**

Évolution des dépréciations	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Dépréciation des créances locataires	103 545,78	69 581,18	- 103 545,78	69 581,18
Total général	**103 545,78**	**69 581,18**	**- 103 545,78**	**69 581,18**

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les autres disponibilités ne sont constituées que de liquidités des comptes bancaires ouverts auprès de la Banque Palatine, Société Marseillaise de Crédit, Caisse d'Épargne et Société Générale.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	5 003 200,12	3 980 177,65
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit [1]	5 003 200,12	3 980 177,65
Total des dépôts de garanties reçus	617 796,54	777 831,85
Total général	**5 620 996,66**	**4 758 009,50**

(1) Le solde des emprunts inclus des intérêts courus non échus de l'exercice.

Détail des emprunts	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe :				
Emprunt CE amortissable au taux fixe de 1,77%	138 254,00	477 345,00		615 599,00
Emprunt CE amortissable au taux fixe de 1,65%	163 759,00	1 282 482,00		1 446 241,00
Emprunt BPI amortissable au taux fixe de 1,62%	178 219,00	1 253 563,00		1 431 782,00
Emprunt Palatine amortissable au taux fixe de 1,6%		934 000,00		934 000,00
Emprunt Palatine amortissable au taux fixe de 1,6%		565 000,00		565 000,00
Total général	**480 232,00**	**4 512 390,00**		**4 992 622,00**

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs	621 468,02	116 790,87
Fournisseurs et comptes rattachés	705 511,72	828 330,66
États et autres collectivités	276 864,23	240 141,06
Autres créditeurs	118 936,49	9 924,14
Total général	**1 722 780,46**	**1 195 186,73**

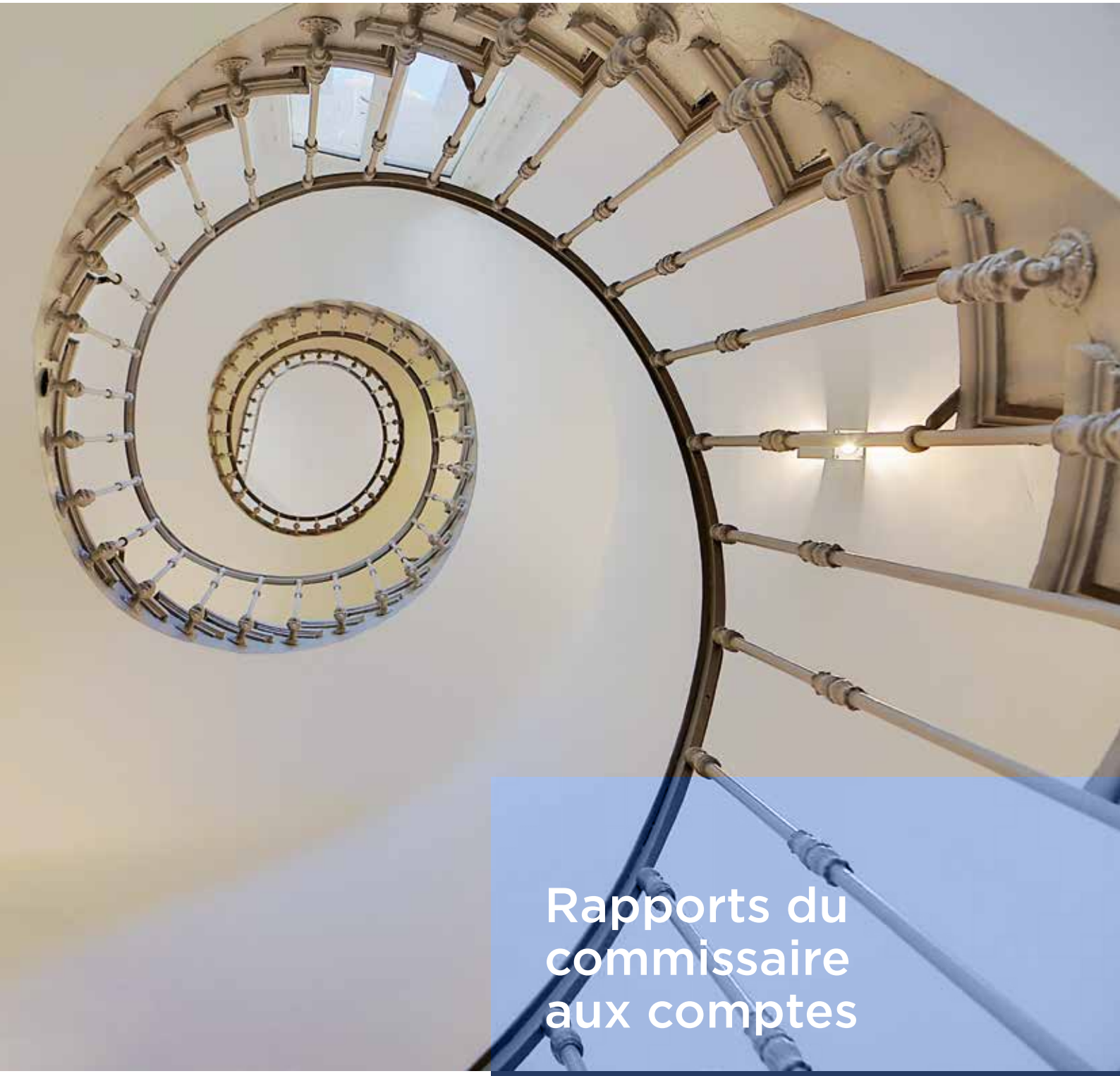
Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Charges constatées d'avance	4 587,76	3 625,99
Produits constatés d'avance	-	-
Total général	**4 587,76**	**3 625,99**

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 2018 :
- commission de gestion : 328 657 € ;
- commission de souscription : 1 266 762 €.

NOTES



Rapports du commissaire aux comptes

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT **GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI Vendôme Régions
C/O Norma Capital - 113, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale , nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Vendôme Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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.

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne «estimée» de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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.

Vérification spécifiques

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

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 de placement immobilier 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 22 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT **SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés
SCPI Vendôme Régions
C/O Norma Capital - 113, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

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

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

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

Conventions soumises a l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

(i) Avances en compte courant conclue entre la Société et Opéra Participations

Nous vous informons que suite au retrait des parts de la société Opéra Participations, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la convention d'avance en compte courant conclue le 1er juin 2015 entre Opéra Participations et la Société a été automatiquement résiliée. Au cours de l'exercice 2018, cette convention n'a donné lieu à aucune charge d'intérêt, le compte courant n'ayant pas été utilisé au cours de l'exercice.

(ii) Rémunération de la Société de Gestion

Dans le cadre de l'article 16 des Statuts et conformément aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 28 juin 2018 concernant les termes et conditions tarifaires de rémunération, la Société de Gestion, Norma Capital, perçoit les commissions suivantes :

- Commission de souscription

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

  Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la commission de souscription s'élève à 1 266 762,17 € 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 2018, la commission de gestion s'élève à 328 656,91 € 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 2018, la commission de cession et de mutation s'élève à 2 100 € HT.



• 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 2018, 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 2018, 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 22 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

NOTES



Ordre du jour et projet de résolutions

Ordre du jour et projet de résolutions

ORDRE **DU JOUR**

En assemblée générale ordinaire

1 – Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et desdits rapports ;

2 – Quitus au Conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;

3 – Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2018 ;

4 – Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;

5 – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;

6 – Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport ;

7 – Renouvellement des membres du Conseil de surveillance ;

8 – Fixation des jetons de présence ;

9 – Fixation du budget alloué au Conseil de surveillance ;

10 – Pouvoirs en vue des formalités légales.

En assemblée générale extraordinaire

11 – Augmentation du capital plafond statutaire et modification corrélative des articles 7.2 et 8 des statuts et de la note d'information,

12 – Pouvoirs en vue des formalités légales.

PROJET **DE RÉSOLUTIONS**

En assemblée générale ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance, et du rapport général du commissaire aux comptes

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 2018 tels qu'ils ont été présentés, 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 2018

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 2018.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2018

L'assemblée générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2018 s'élevant à 41 075 324,90 euros.

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 : 44 961 157,59 euros, soit 547,30 euros par part ;

Valeur de réalisation : 46 876 121,30 euros soit 570,61 euros par part ;

Valeur de reconstitution : 56 691 763,92 euros soit 670,15 euros par part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'assemblée générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 702 584,70 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur 77 031,90 euros formant ainsi un bénéfice distribuable de 2 779 616,60 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 2 779 616,60 euros comme suit :

Distribution de dividendes aux associés : 2 600 815,40 euros

L'assemblée générale prend acte que quatre acomptes trimestriels ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé pour un montant de 2 600 815,40 euros à valoir sur la distribution actée ce jour. Le solde s'élevant à 178 801,20 euros sera affecté au report à nouveau qui s'élèvera ainsi à 178 801,20 euros. En conséquence, le taux de distribution ressort à 93,57 %.

Sixième 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.

Septième résolution

Renouvellement des membres du Conseil de surveillance

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que les mandats des membres du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de cette assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les mandats des membres du Conseil de surveillance arrivant à échéance sont les suivants :
- M. De Liège Félix,
- Mme Laparre Patricia,
- M. Sellam Shaun,
- M. Tiessen Henri,
- SCI Saint Gengoult, représentée par M. Plauche-Gilon Aymeric,
- M. Lambert Roger,
- Zelhan, représentée par M. Nguyen Paul,
- Oxymore, représentée par M. de Vaulgrenant Hubert,
- AAAZ SCI, représentée par M. Blanc Serge,
- M. Bernard Werle.

L'Assemblée Générale décide de nommer, pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2021, en qualité de membres du Conseil de Surveillance les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants dans la limite de 9 postes à pourvoir :

- Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  AAAZ SCI, représentée par M. Blanc Serge,
  SCIJ. Van Dyk, représentée par M. Tiessen Henri,
  M. Lambert Roger,
  Oxymore, représentée par M. de Vaulgrenant Hubert,
  SCI Saint Gengoult, représentée par M. Plauche-Gilon Aymeric,
  M. Bernard Werle,
  Zelhan, représentée par M. Nguyen Paul.
- Associés faisant acte de candidature
  M. De Juvigny Jacques,
  M. Gabaude Renaud,
  M. Gatignon Philippe,
  Mme Grisot-Kontz Patricia,
  I&D Informatique & Développement SAS représentée par M. Grange Daniel,
  M. Lesdos Laurent,
  M. Paré Jean-Yves,
  TV Patrimoine représentée par M. Vanhoutte Thibault,
  M. Zaïane Badis.

Ordre du jour et projet de résolutions

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 d'allouer une somme fixe annuelle de 10 000 euros à titre de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leur activité.

Neuvième résolution

Fixation du budget alloué au Conseil de surveillance

L'assemblée générale décide d'allouer au Conseil de surveillance un budget annuel de 1 000 euros qui sera supporté par la Société et ce afin de permettre au Conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

En assemblée générale extraordinaire

Onzième résolution

Augmentation du capital plafond statutaire 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 100 000 000 euros à 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 de trois cent millions d'euros (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 de trois cent millions d'euros (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 de trois cent millions d'euros (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

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



NORMACAPITAL

SCPI Vendôme Régions : Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable – Siège social : 113 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 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.

Réalisation : tintabule | mai 2019