SCPI VENDÔME RÉGIONS

RAPPORT ANNUEL 2019



NORMA CAPITAL

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 2019 10
- Évolution du rendement annualisé et distribution 10

RAPPORT 11
- Informations générales 12
- Évolution du capital et marchés des parts 13
- Acquisitions réalisées au cours de l'année 2019 14
- Financement des investissements 16
- Composition du patrimoine 16
- Gestion du patrimoine 16
- Résultats financiers 18
- Valeurs de la SCPI 19
- Informations complémentaires 20

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23

COMPTES ANNUELS 25
- État du patrimoine 26
- Tableau de variation des capitaux propres 27
- État des engagements 28
- Compte de résultat de l'exercice 29
- Annexes financières 30

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 35
- Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 36

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS 39
- Ordre du jour 40
- Projet de résolutions 40

LETTRE AUX ASSOCIÉS

Chères associées, chers associés,

L'année 2019 est le premier exercice complet durant lequel votre SCPI a été gérée par Norma Capital.

À la lumière des réalisations de cet exercice, il nous semble que les associés peuvent se féliciter du choix qu'ils ont fait lors de l'assemblée générale du 18 mars 2018. La stratégie dont nous vous avions fait part et qui consistait à privilégier la performance au volume a été payante.

L'attribution d'enveloppes de souscription aux réseaux de distribution nous a permis de maitriser la collecte tout en augmentant la capitalisation de votre SCPI de 52 millions d'euros au 31 décembre 2018 à 136 millions d'euros au 31 décembre 2019. Pour mémoire l'objectif de collecte que nous avions annoncé dans le rapport annuel 2018 se situait entre 70 et 80 millions d'euros. Votre SCPI qui comptait 919 associés au 31 décembre 2018 a accueilli cette année 1694 nouveaux associés.

Le rendement qui est servi sur l'année 2019 est de 6,10 % de la valeur de marché de vos parts. Cette performance est remarquable dans le contexte que vous connaissez d'afflux de capitaux sur les marchés immobiliers, afflux qui pèse de manière sensible sur les taux de rendement des immeubles. Cette performance est établie sans recours supplémentaire à l'endettement qui est resté quasiment stable à 11,25 % de la valeur des actifs, quand il était de 10 % à la fin de l'exercice 2018.

Cette performance est le fruit du travail de notre équipe immobilière qui, d'une part, a su constituer et fidéliser en région un réseau d'apporteurs immobiliers, et d'autre part, grâce à ce réseau parvient fréquemment à identifier et préempter des opportunités en amont de leur mise sur le marché. Ainsi, votre SCPI aura acquis durant l'année 2019 16 immeubles, portant le nombre d'immeubles du portefeuille à 50. Ces acquisitions ont été réalisées dans une logique de constitution de pôle régionaux afin de prendre des positions permettant à votre SCPI d'être reconnue comme actrice locale, de faciliter ainsi la poursuite de l'investissement et de rendre la gestion plus efficace.

Au-delà du rendement, la valeur de la part est passée cette année de 640 euros à 655 euros, soit une augmentation de 2,3 %. Cette augmentation est la double conséquence de l'augmentation des prix de l'immobilier et de la qualité du patrimoine acquis. À titre d'exemple, la cession d'un actif à Creil a permis de dégager sur une période de 2 ans, une plus-value de 10 %.

Dans ces conditions, Norma Capital va poursuivre en 2020 sa stratégie de collecte maitrisée avec un objectif initial de 120 millions d'euros revu à la baisse à 85 millions d'euros pour tenir compte de la situation économique. Norma Capital maintiendra son niveau d'exigence quant à la qualité des actifs et portera une attention accrue à la résilience des locataires.

La composition du conseil de surveillance a été peu modifiée lors de l'assemblée générale du 19 juin 2019, témoignage de la confiance et de la reconnaissance des associés à l'égard de cet organe qui a joué un rôle majeur dans l'organisation du changement de société de gestion.

Votre bien dévouée société de gestion.

NORMACAPITAL





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

Panorama économique : la France résiste au « slow down »

La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2 % en 2020. Les tensions commerciales sino-américaines et le ralentissement économique en Chine pénalisent fortement l'économie allemande dont la croissance du PIB serait comprise entre 0,4 % et 0,6 % en 2019. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3 % en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1 %, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer ; positionné à 8,4 % fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

Taux directeurs : « whatever it takes… »

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de –0,4 à –0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les états européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

OAT et taux de rendement : longue vie aux taux négatifs

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4e trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à – 0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

Bureaux – régions

Redoux sur l'investissement régional pour les bureaux

En régions, 2018 avait dépassé toutes les attentes avec un volume d'investissement en bureaux proche des 3 milliards d'euros, grâce à un 4e trimestre d'anthologie. Contre-coup de cet emballement, le premier semestre 2019 aura ainsi été très calme et l'année marque un reflux de cette dynamique avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,7 milliards d'euros, soit un niveau similaire à 2017. Ce type de recul souvent observé après des années exceptionnelles en termes de volume, n'a rien d'étonnant ; il correspond à un délai nécessaire au renouvellement de l'offre.

L'investissement régional face au défi des grandes transactions

L'offre régionale sur le marché de l'investissement en bureau est plutôt portée par les petites transactions. Les acquisitions inférieures à 20 millions d'euros représentent en effet plus du tiers du volume d'investissement en moyenne décennale et l'année 2019 ne fait pas exception à cette règle. Le poids des transactions supérieures à 100 millions d'euros est relativement stable avec un quart des volumes investis. En 2019, une seule opération de bureau — cession de « To Lyon » à APICIL — a dépassé le seuil des 200 millions d'euros en régions et seules deux se situent entre 100 et 200 millions d'euros (« Urban Garden » à Lyon et le portefeuille « AIRBUS Aurora » à Blagnac). Un tiers du volume investi se concentre sur le segment des 20-50 millions d'euros, le plus actif en 2019 et en croissance de 6 % par rapport à la moyenne décennale.

Les VEFAs, un moteur de l'investissement régional

Le marché régional de l'investissement en bureaux se caractérise également par un poids important des VEFAs qui affichent des parts de marché plus que significatives. En 2019, elles auront ainsi représenté plus de la moitié du volume d'investissement pour les transactions régionales en bureau d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, contre 16 % en Île-de-France. Ces cessions d'actifs à construire ont joué un rôle particulièrement important sur le marché régional en 2019, avec une croissance de 28 % en un an, à rebours du repli de 11 % observé sur le volume total d'investissement. Leur poids renforce donc l'importance des politiques locales d'urbanisme, aptes ou non à stimuler la production métropolitaine de bureaux et donc à attirer les capitaux des investisseurs immobiliers. Autre différence notable entre Île-de-France et régions, la part des acquisitions « Core » ne représente que 35 % en province contre 51 % en Île-de-France.



Commerces

+26 % par rapport à 2018

Si 2018 fut l'année de la reprise sur le marché de l'investissement en commerces, l'année 2019 restera dans les annales de la dernière décennie avec un montant investi proche de 6 milliards d'euros, un volume supérieur de 26 % à l'année dernière, et de 49 % à la moyenne décennale. Cette progression exceptionnelle permet au segment commerces de renouer avec le dynamisme de la période record de 2014/2015. Cette performance a été réalisée grâce à un 2nd semestre extrêmement dynamique durant lequel se sont concrétisées près de 50 % des opérations représentant les ¾ des montants investis dans l'année. Le 4e trimestre représente à lui seul plus de la moitié du volume annuel, avec plus de 3,2 milliards d'euros de transactions enregistrés.

Part du commerce en hausse depuis l'année dernière

L'activité de ces derniers mois conforte l'appétence des investisseurs pour le commerce en dépit des inquiétudes et du « retail bashing » observé sur certaines catégories d'actifs. Ainsi, la part du compartiment commerce dans le volume total est en légère hausse et retrouve son niveau relevé en 2016 avec 17 %. Elle reste toutefois en deçà de la moyenne décennale (20 %) dans un marché global en immobilier d'entreprise banalisé en progression (+ 9 % entre 2018 et 2019).

Chaque très bonne année est conditionnée à un nombre total de transactions plus restreint et des volumes unitaires moyens élevés. C'est d'autant le cas en 2019 où l'on recense 196 transactions (242 en 2018) avec un volume moyen par transaction supérieur à 30 millions d'euros, comme en 2014 et 2015. Ces résultats sont également liés à un nombre plus important de transactions portant sur des volumes au-delà de 100 millions d'euros, et là aussi, l'année 2019 a rempli sa mission avec 14 opérations de ce calibre.

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, et également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI Vendôme Régions investit principalement, d'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.

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 souhaite 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.

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 105, boulevard Haussmann à Paris (75008).

Conseil de surveillance

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- SCI J,Van Dyck, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Roger LAMBERT ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert de VAULGRENANT ;
- La société SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- 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 105, 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
105, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 42 93 00 77



FICHE **D'IDENTITÉ**

Classification :	SCPI à capital variable
Date de création :	22 mai 2015
N° Visa AMF :	18-04
Date de délivrance :	29 mars 2018
Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :	10 ans
Durée de vie de la SCPI :	99 années
Capital maximum statutaire :	300 000 000 €

SERVICE **ASSOCIÉS**

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

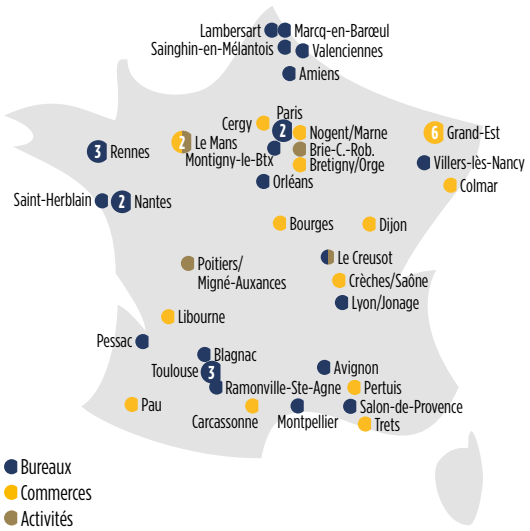
CHIFFRES CLÉS **AU 31 DÉCEMBRE 2019**

ACTIFS IMMOBILIER	**50**	LOCATAIRES	**107**	ASSOCIÉS	**2 613**
CAPITALISATION[1]	**136 M€**	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	**92 816 m²**	DÉLAI DE JOUISSANCE[2]	**120 JOURS**
DIVIDENDE 2019	**39,48 €/PART**	PRIX DE LA PART	**655 €**	EFFET DE LEVIER	**11,25 %**
DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	**6,10 %**	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	**97,5 %**	TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE	**95,8 %**

[1] 136 039 570 € ; Capitalisation au T4 2019 – [2] Délai de jouissance depuis le 18/02/2019.

Sur l'année 2019, la SCPI Vendôme Régions présente un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,10 % soit 39,48 €/part (en pleine jouissance).

Le patrimoine immobilier



- Bureaux
- Commerces
- Activités

Répartition sectorielle



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

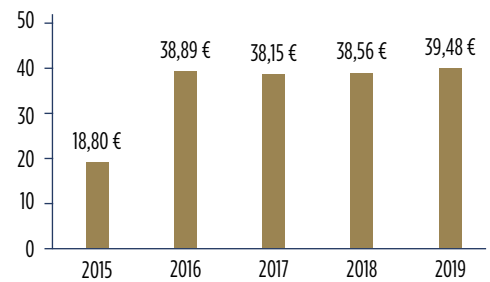
Répartition géographique



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

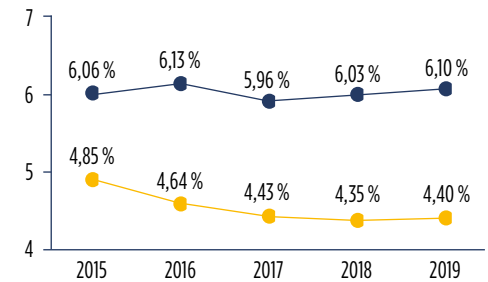
ÉVOLUTION **DU RENDEMENT ANNUALISÉ ET DISTRIBUTION**

Distribution par part en pleine jouissance



- Distribution par part en pleine jouissance

Rendement annualisé



- Rendement annualisé
- Évolution du DVM moyen des SCPI (Catégorie SCPI « entreprise ») en % – source : IEIF





RAPPORT DE GESTION

INFORMATIONS **GÉNÉRALES**

Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

VIE SOCIALE

Le 19 juin 2019, les associés de la SCPI réunis en assemblée générale mixte ont décidé de renouveler le mandat des membres du conseil de surveillance, Une somme de 10 000 € a été allouée aux membres du conseil de surveillance au titre de jetons de présence.

INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a acquis 16 actifs :

- un immeuble de bureaux à Marcq-en-Barœul (59), 340, avenue de la Marne ;
- un immeuble de bureaux à Sainghin-en-Mélantois (59), 130, avenue Harrison ;
- un bâtiment de bureaux à Ramonville-Saint-Agne (31), 13, avenue de l'Europe ;
- un ensemble de deux bâtiments de bureaux à Toulouse (31), 4, impasse René Couzinet ;
- un immeuble de bureaux à Nantes (44), 1, route de Gachet ;
- un bâtiment de bureaux à Lambersart (59), 251, avenue du Bois ;
- un local commercial à Nogent-sur-Marne (94), 23, boulevard Albert 1er ;
- un bâtiment de bureaux à Saint-Herblain (44), 275, boulevard Marcel Paul ;
- un bâtiment de bureaux à Toulouse (31), 11, rue Pierre Vellas ;
- un bâtiment de bureaux à Pessac (33), 22, avenue Léonard de Vinci ;
- un bâtiment de bureaux à Montigny-le-Bretonneux (78), 9, rue Michaël Faraday ;
- un bâtiment commercial à Brétigny-sur-Orge (91), 49, avenue de la Commune de Paris ;
- un bâtiment de bureaux à Blagnac (31), 17, avenue Didier Daurat ;
- un bâtiment de bureaux; à Montpellier (34), 396, rue du Mas de Verchant ;
- un bâtiment de bureaux en indivision à Toulouse (31), 2, place Pierre Potier,
- un ensemble immobilier à usage d'activités au Mans (72), 23/25, boulevard Pierre Lefaucheux.

CESSION

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a cédé un actif :

- un local commercial à Creil (60), 12, avenue Antoine Chanut.

Objectifs et perspectives

L'objectif principal pour l'année 2019 reste de faire progresser la collecte afin d'optimiser la diversification du patrimoine immobilier de la société par le biais d'acquisitions de qualité en adéquation avec notre stratégie d'investissement.

Pour l'année 2020, nous revoyons nos prévisions de collecte à la hausse, avec un objectif d'investissement d'environ 150 millions d'euros.

Nous poursuivons notre stratégie d'investissement dans les principales métropoles régionales françaises.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

VIE SOCIALE

La pandémie de Covid-19 produit des effets déjà très significatifs sur l'économie. Les gouvernements se mobilisent pour y faire face.

Parmi les conséquences observées, on peut citer :

- Des impacts directs et immédiats sur certains secteurs d'activité tels que : tourisme, loisirs, événementiel, commerce de détail, transports.
- Des effets diffus tels que : fermetures temporaires de sites, perturbation de la chaîne d'approvisionnement, indisponibilité de la main-d'œuvre, baisse de la demande de certains produits et services, difficulté de trésorerie des débiteurs, baisse des marchés boursiers.
- Et plus généralement un ralentissement d'ensemble de l'économie et des incertitudes accrues quant à la durée et l'intensité de la perturbation des activités économiques.

Au niveau de la société, ces évènements pourraient avoir un contre-coup sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs.

À la date du présent rapport, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est mal aisé d'appréhender les conséquences à moyen et long terme.

INVESTISSEMENTS

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a acquis 7 actifs :

- un bâtiment commercial à Montlhéry (91), 60/62, route d'Orléans ;
- un local commercial à Paris 9e (75), 33, rue de Clichy ;
- un immeuble de bureaux à Chasseneuil du Poitou (86), 7bis, avenue Galilée ;
- un immeuble de bureaux à Nantes (44), 3, rue Alfred Kastler ;
- un immeuble de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59), 27, allée Lavoisier ;
- un immeuble de bureaux au Mans (72), 12, rue Ferdinand de Lesseps ;
- un local commercial à Saint-Leu (La Réunion), 29, rue du Pressoir.

Chiffres significatifs (en euros)

RENTABILITÉ ET PRIX DES PARTS

Prix de souscription au 31/12/2019	655,00
Prix d'exécution au 31/12/2019	589,50
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) [1]	6,10 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) [2]	2,34 %

[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 31/12/2019

Capital nominal	103 149 990
Total des capitaux propres	109 771 805
Immobilisations locatives	113 292 596

Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	4 375 792	42,06
Dividende distribué	4 107 831	39,48

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	116 856 050	566,44
Valeur comptable	109 771 805	532,10
Valeur de réalisation	113 665 884	550,97
Valeur de reconstitution	138 834 455	672,97

ÉVOLUTION DU CAPITAL **ET MARCHÉS DES PARTS**

Évolution du capital

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	2 198 500	18 120 500	33 229 580	41 075 325	103 149 990
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	95 304 245
Nombre de parts au 31 décembre	4 397	36 241	66 459	82 151	206 300
Nombre d'associés au 31 décembre	73	393	798	919	2 613
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	8 553 022
Prix d'entrée au 31 décembre (en euros)	620	620	640	640	655

Évolution de la rentabilité par part

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros)	620	620	640	640	640
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	18,80	38,89	35,94	38,56	39,48
Rentabilité de la part [1]	6,06 %	6,13 %	5,61 %	6,03 %	6,10 %
Report à nouveau cumulé par part	0,96 €	1,27 €	5,25 €	1,14 €	2,58 €

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

ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE **2019**

MARCQ-EN-BARŒUL (59)



Adresse : 340, avenue de la Marne – Bât 11
Date d'acquisition : 15/03/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 1 974 200 €
Surface : 790 m²
Locataire : Optimix, Randstad

SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS (59)



Adresse : 130, rue Harrison
Date d'acquisition : 22/03/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 1 629 300 €
Surface : 694 m²
Locataire : Intractiv

RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)



Adresse : 11-13, avenue de l'Europe
Date d'acquisition : 05/06/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 2 044 030 €
Surface : 1 393 m²
Locataire : Divers (5)

TOULOUSE (31)



Adresse : 4, impasse René Couzinet
Date d'acquisition : 28/06/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 3 846 400 €
Surface : 2 205 m²
Locataire : EDF

NANTES (44)



Adresse : 1, route de Gachet
Date d'acquisition : 28/06/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 5 451 720 €
Surface : 2 604 m²
Locataire : Geofit Group

NOGENT-SUR-MARNE (94)



Adresse : 23, bd Albert 1er
Date d'acquisition : 23/07/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 1 415 000 €
Surface : 832 m²
Locataire : Groupe Flo Hippopotamus

LAMBERSART (59)



Adresse : 251, avenue du Bois
Date d'acquisition : 09/09/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 6 563 660 €
Surface : 2 168 m²
Locataire : Administration française

SAINT-HERBLAIN (44)



Adresse : 275, bd Marcel Paul
Date d'acquisition : 27/09/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 2 725 865 €
Surface : 1 303 m²
Locataire : Divers (6)

TOULOUSE (31)



Adresse : 11, rue Pierre Vellas
Date d'acquisition : 03/10/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 4 900 000 €
Surface : 2 155 m²
Locataire : Garantie locative (VEFA)

Bureaux Commerces Activités

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

PESSAC (33)



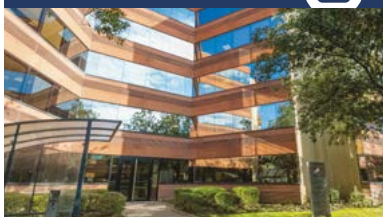
Adresse : 22, avenue Léonard de Vinci
Date d'acquisition : 14/10/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 4 810 349 €
Surface : 2 718 m²
Locataire : Divers (3)

BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91)



Adresse : 49, avenue de la Commune de Paris
Date d'acquisition : 24/10/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 2 598 106 €
Surface : 1 292 m²
Locataire : Naturalia (supermarché bio)

BLAGNAC (31)



Adresse : 17, avenue Didier Daurat
Date d'acquisition : 31/10/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 13 041 391 €
Surface : 5 535 m²
Locataire : In Situ, Scalian

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)



Adresse : 9, rue Michaël Faraday
Date d'acquisition : 04/11/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 1 509 139 €
Surface : 886 m²
Locataire : Megger (équip. de tests électriques)

MONTPELLIER (34)



Adresse : 396, rue du Mas de Verchant
Date d'acquisition : 28/11/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 11 377 950 €
Surface : 5 418 m²
Locataire : Divers (7)

TOULOUSE (31)



Adresse : 2, place Pierre Potier
Date d'acquisition : 20/12/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 5 949 874 €
Surface : 3 233 m²
Locataire : Asten Santé (services médicaux à dom.)

LE MANS (72)



Adresse : 23-25, bd Pierre Lefaucheux
Date d'acquisition : 31/12/2019
Prix d'acquisition AEM [1] : 6 247 240 €
Surface : 17 525 m²
Locataire : GPDis (électroménager)

Bureaux Commerces Activités

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

FINANCEMENT **DES INVESTISSEMENTS**

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 11,25 % de la valeur des actifs.

Toutefois, seuls certains actifs sont acquis à l'aide d'un recours au financement. En effet, la stratégie de financement consiste à lever de la dette bancaire adossée aux immeubles offrant les meilleures garanties de pérennité de leur valeur, tant en raison de leur construction ou réhabilitation récente qu'en raison de la qualité des locataires et de la durée des baux. Cette stratégie obéit à une logique de prudence et d'optimisation des coûts.

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

Il s'agit des immeubles de Nantes (pour 2 000 000 €, soit 37 % du prix d'acquisition AEM), de Lambersart (pour 2 000 000 €, soit 30 % du prix d'acquisition AEM), de Pessac (pour 1 500 000 € , soit 31 % du prix d'acquisition AEM) et de Blagnac (pour 5 000 000 € , soit 38 % du prix d'acquisition AEM).

COMPOSITION **DU PATRIMOINE** (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Totaux
Paris	2,44	-	-	2,44
Région parisienne	1,24	4,75	2,02	8,01
Province	67,44	14,65	7,46	89,55
TOTAL	71,12	19,40	9,49	100,00

GESTION **DU PATRIMOINE**

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2019 (HT/HC)	4 988 665 €
Nombre de locataires au 31/12/2019	107
Taux de vacance au 31/12/2019	4 %
Taux d'occupation au 31/12/2019	96 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements	1 750 m²

Contentieux

Sur Orléans, un des locataires est en déclaration de créance sur décision du liquidateur judiciaire. Deux trimestres de loyers restent à ce jour impayés.

Sur Jarny, l'unique locataire a été expulsé faute d'honorer ses factures de loyer. Nous étudions le marché locatif et le marché à l'investissement pour prendre la décision la plus opportune.

Sur Forbach, un des locataires n'est pas à jour de ses loyers. Dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire, il a obtenu l'accord du mandataire pour poursuivre son activité, sous réserve qu'il n'aggrave pas son endettement.

Travaux sur le patrimoine

Aucun gros travaux n'a été engagé au cours de l'année 2019.

Cession d'actifs

En 2019, l'actif de Creil a été vendu pour 700 000 € net vendeur. Compte tenu du difficile marché de commerce de Creil, de la réception d'un congé du locataire, nous avons trouvé opportun de céder l'actif. Cette transaction a enregistré une plus-value de 144 000 €.

Évolution des valeurs immobilières

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Vendôme Régions, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, s'élève au 31 décembre 2019 à 115 962 800 € HD HFA (hors actif du Mans acquis le 31 décembre 2019).

Comme les années précédentes, 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.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF
21/07/2015	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	184	CIC	100 %
31/07/2015	ORLÉANS (45000)	122/124, faubourg Bannier	814	7 locataires	100 %
18/01/2016	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	SECA	100 %
29/01/2016	ORLÉANS (45000)	122/124, faubourg Bannier	1430	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	100 %
28/07/2016	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1455	4 locataires	63 %
05/08/2016	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359	Beauty Success	100 %
30/08/2016	PARIS (75007)	30, rue des Saint-Pères	89	Debauve & Gallais	100 %
21/09/2016	SALON-DE-PROVENCE (13300)	181, bd de la République	769	-	0 %
09/12/2016	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Édith Piaf	1 289	Banque Tarnaud - BDP Marignan	100 %
20/01/2017	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	Sopra Steria	100 %
23/03/2017	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	FNAC	100 %
23/03/2017	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	534	Optic 2000	100 %
30/03/2017	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	6 locataires	93 %
30/06/2017	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 197	6 locataires	100 %
07/07/2017	VILLIERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	O.N.F.	100 %
12/09/2017	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123	Metin Peugeot	100 %
07/11/2017	PARIS (75019)	75, bd Mac Donald	357	F.N.S.F.	100 %
28/11/2017	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 403	11 locataires	88 %
28/12/2017	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	5 locataires	100 %
27/12/2017	CRÈCHES-SUR-SAÔNE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	-	100 %
27/12/2017	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	3 locataires	100 %
28/12/2017	METZ (57000)	1, en Nexirue	325	OLSEM	100 %
28/12/2017	SAINT AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109	Julie Guerlande	100 %
28/12/2017	THIONVILLE (57100)	4, rue des Deux Places	70	-	0 %
28/12/2017	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	-	0 %
23/01/2018	BOURGES (18000)	18/24, rue du Pré Doulet	1 600	Basic Fit	100 %
27/09/2018	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 464	Fnac	100 %
31/10/2018	RENNES (35700)	14C, rue du Patis Tatelin	523	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	795	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	587	Infans	100 %
15/03/2019	MARCQ-EN-BARŒUL (59700)	340, avenue de la Marne – Bât 11	790	Optimix, Randstad	100 %
22/03/2019	SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	Intractiv	100 %
05/06/2019	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393	5 locataires	100 %
28/06/2019	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 205	EDF	100 %
28/06/2019	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	Geofit Group	100 %
23/07/2019	NOGENT-SUR-MARNE (94130)	23, bd Albert 1er	832	Hippopotamus	100 %
09/09/2019	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 168	2 locataires	100 %
27/09/2019	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, bd Marcel Paul	1 303	6 locataires	100 %
03/10/2019	TOULOUSE (31300)	11, rue Pierre Vellas	2 155	Garantie locative	100 %
14/10/2019	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	3 locataires	100 %
24/10/2019	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, avenue de la Commune de Paris	1 292	Naturalia	100 %
31/10/2019	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	In Situ, Scalian	100 %
04/11/2019	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	Megger	100 %
28/11/2019	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418	7 locataires	100 %
20/12/2019	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	Asten Santé	100 %
31/12/2019	LE MANS (72100)	23-25, bd Pierre Lefaucheux	17 525	GPDis	100 %
TOTAL			**92 979**	**107 LOCATAIRES**	**97,50 %**

RÉSULTATS **FINANCIERS**

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

	2019		2018		2017		2016		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS[1]										
Recettes locatives brutes	50,15	98,55 %	54,44	62 %	57,86	40 %	80,66	31 %	81,92	33 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,36	0,71 %	0,05	0 %	0,01	0 %	0,13	0 %	-	0 %
Produits divers	0,38	0,74 %	33,25	38 %	87,10	60 %	179,18	69 %	168,22	67 %
TOTAL REVENUS	**50,89**	**100,00 %**	**87,73**	**100 %**	**144,98**	**100 %**	**259,97**	**100 %**	**250,14**	**100 %**
CHARGES[1]										
Charges externes										
Commission de gestion	5,15	10,11 %	4,87	6 %	4,01	3 %	6,25	2 %	3,82	2 %
Autres frais de gestion	1,34	2,63 %	23,88	27 %	46,87	32 %	148,15	57 %	120,17	48 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,22	0,43 %	0,23	0 %	0,58	0 %	-	0 %	9,93	4 %
Charges locatives non récupérables	1,73	3,41 %	16,10	18 %	51,78	36 %	51,09	20 %	73,44	29 %
Charges financières	1,01	1,98 %	0,95	1 %	0,45	0 %	1,38	1 %	0,57	0 %
Sous total charges externes	**9,44**	**18,56 %**	**46,04**	**52 %**	**103,69**	**72 %**	**206,87**	**80 %**	**207,94**	**83 %**
Charges internes										
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	1,84	3,62 %	0,72	1 %	0,88	1 %	2,52	1 %	2,01	1 %
Autres	-	-	-		2,26	2 %	-	0 %	-	0 %
Sous total charges internes	**2,49**	**4,90 %**	**0,72**	**1 %**	**3,14**	**2 %**	**2,52**	**1 %**	**2,01**	**1 %**
TOTAL CHARGES	**11,94**	**23,45 %**	**46,77**	**53 %**	**106,83**	**74 %**	**209,39**	**81 %**	**209,95**	**84 %**
RÉSULTAT BRUT	**38,95**	**76,555 %**	**40,96**	**47 %**	**38,15**	**26 %**	**50,58**	**19 %**	**40,19**	**16 %**
Variation report à nouveau	2,61	5,12 %	2,40	3 %	-1,75	-1 %	11,69	4 %	2,62	1 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,48	77,58 %	38,56	44 %	38,15	26 %	38,89	15 %	37,57	15 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[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	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	19 225 600	11 416 787	77 575 760
Sommes restant à investir N-1	4 368 103	1 334 407	3 482 652
+ cessions d'immeubles	-	-	700 000
+ financement	3 220 000	1 499 000	9 500 000
- commission de souscription	1 962 406	1 266 762	8 553 022
- achat d'immeubles	21 668 582	9 278 520	65 909 835
- frais d'acquisition (non récupérables)	1 848 308	222 260	5 092 572
- divers (préciser)	-	-	-
Somme restant à investir	**1 334 407**	**3 482 652**	**10 799 257**

VALEURS **DE LA SCPI**

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

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

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	112 961 971,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-3 190 166,26
Valeur comptable	**109 771 805,03**
Valeur comptable ramenée à une part	**532,10**

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"	116 856 050,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-3 190 166,26
Valeur de réalisation	**113 665 883,74**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**550,97**

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	8 621 970,62
Commission de souscription TTC	16 546 600,39
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	25 168 571,01
Valeur de reconstitution	**138 834 454,75**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**672,97**

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 profes sionnelles 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 200 000 €.

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

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 2019, 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 798 557,02 euros ;
- une rémunération variable brute d'un montant total de 241 708 euros.

Profil de risque

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

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

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

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

L'investissement en parts de la SCPI Vendôme Régions est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion ;
- ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'assemblée générale des associés.

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

Organisation du conseil de surveillance

Composé de sept membres au moins et de neuf au plus 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.

NOTES





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames et Messieurs, chers coassociés,

Voici deux ans, précisément en février 2018, alors que notre SCPI subissait une période de vicissitudes, nous écrivions aux quelque 600 associés qu'elle comptait alors : « Pour ce qui est de Vendôme Régions, il n'y a aucune raison de s'alarmer. Les immeubles dont chacun d'entre nous est propriétaire d'un « petit morceau » n'ont pas bougé ; nos locataires continuent de payer leurs loyers ; Vendôme Régions les encaisse et paye les charges qui lui incombent..., et in fine vous et nous, associés de la SCPI, voyons nos comptes bancaires crédités, comme chaque trimestre. »

À cette époque, Vendôme Régions « pesait » environ 42 millions d'euros.

Aujourd'hui, sa taille a plus que triplé, à 136 millions d'euros. Quant au nombre d'associés, il a quadruplé sur la même période puisque nous sommes désormais 2600.

Rendons à César ce qui lui appartient... ce n'est pas au crédit du conseil de surveillance qu'il faut mettre ce magnifique développement, comme pourraient le faire penser plusieurs rapports de SCPI sur la Place. Non, le conseil de surveillance ne gère en aucune façon la SCPI : il a pour mission d'en contrôler la gestion et de rendre un rapport à l'occasion de chaque assemblée générale. Dans ce document, il fait part, notamment, de son avis sur les projets de résolutions que la société de gestion soumet aux associés.

C'est donc à l'unanimité de ses membres que le conseil de surveillance de notre SCPI félicite la société de gestion Norma Capital pour l'excellent « cru 2019 ». Ceux d'entre nous qui ont délibérément choisi le support SCPI ou qui s'intéressent à la presse financière n'ignorent pas que 2019 a été une année remarquable en termes de collecte et, pour de nombreuses SCPI, de rendement. Ce dernier s'établit en moyenne à 4,40 % pour les SCPI dites « classiques ». Dans cette catégorie, Vendôme Régions, elle, nous a servi un rendement annuel supérieur à 6 % qui la situe dans le peloton de tête.

Toutefois, pour garder la tête froide en 2020 dans un contexte de marché euphorique, et afin de ne pas pénaliser les « associés historiques », nous serions favorables à un léger allongement du délai de jouissance des parts de notre SCPI pour les nouveaux souscripteurs. De surcroît, le taux de rendement des acquisitions de l'année 2019 ressort à 7,04 % alors qu'il était encore de 8,24 % sur les acquisitions antérieures. Dans la mesure où cette baisse « à la source » – qui est de 14 % en valeur absolue – ne manquera pas d'impacter in fine le rendement des parts servi aux associés, une meilleure maîtrise de la collecte des fonds s'avère nécessaire afin de permettre à notre société de gestion d'être encore plus sélective dans ses investissements et continuer à privilégier la qualité au volume.

Lors de notre réunion du 4 mars 2020, Norma Capital a confirmé sa ferme intention de ne pas modifier sa politique d'investissement prudente.

Il n'est pas dans les habitudes de votre conseil de surveillance de paraphraser le rapport que la société de gestion élabore à notre attention. C'est pourquoi nous vous engageons à en prendre attentivement connaissance, nous tenant, comme cette dernière, à votre disposition dans le cas où vous souhaiteriez des compléments d'information. Nous saluons par ailleurs la clarté et la qualité des bulletins trimestriels qui mettent en évidence l'évolution de notre épargne en parts de Vendôme Régions.

Cette année, la plupart des projets de décisions qui nous sont présentés n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part. Les sept premières et la dernière sont des résolutions parfaitement classiques : quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance ; approbation des différents rapports des organes de la SCPI et des jetons de présence ; approbation des valeurs de la SCPI et affectation du résultat, ...

Les huitième et neuvième, exigent quelques mots d'explication. En effet, ce type de décisions soumises à l'organe souverain de la SCPI qu'est son assemblée générale annuelle, est – hélas – très rare, les SCPI qui se sont doté de telles spécificités au titre de la gouvernance se comptant sur les doigts de la main.

Conformément à une disposition statutaire que nous avions votée avec une écrasante majorité en mars 2018, il nous est demandé, comme l'an dernier, d'approuver un budget annuel de 10 000 euros « alloué au conseil de surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.» Jusqu'à présent, nous n'avons pas eu recours à ce budget et espérons qu'il n'y aura pas lieu de l'engager dans l'avenir. Toutefois, par sûreté, notre avis est qu'il faut le voter.

La résolution numéro 9 est également le reflet d'une spécificité de Vendôme Régions. Dans le même cadre, nous serons amenés, l'année prochaine, à nous prononcer sur le renouvellement du mandat de gestion donné à Norma Capital. Soyez rassurés : à ce jour, tout laisse à penser que ce mandat sera renouvelé. D'ailleurs, le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion de bien vouloir lui soumettre, en vue de l'assemblée générale de 2021, un projet de modification statutaire visant à pérenniser le lien entre elle-même et notre SCPI. La durée du mandat de gestion que nous avions fixée à une seule année, en 2018 dans un contexte très particulier de changement de société de gestion « dans la douleur », nous semble en effet, aujourd'hui, pouvoir être sensiblement allongée dans l'intérêt tant de l'ensemble des associés actuels de Vendôme Régions que de la SCPI elle-même et de son gérant.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à l'ensemble des résolutions et vous remercions de les appuyer sans aucune restriction.

À Paris, le 4 mars 2020
Pour le conseil de surveillance
Serge Blanc, représentant AAAZ SCI
Président
aaaz-sci@laposte.net





COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	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	113 292 596,29	116 856 050,00	47 938 761,29	49 715 000,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Immobilisations locatives	**113 292 596,29**	**116 856 050,00**	**47 938 761,29**	**49 715 000,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-330 625,00	-	-138 725,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	**-330 625,00**	**-**	**-138 725,00**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL I	**112 961 971,29**	**116 856 050,00**	**47 800 036,29**	**49 715 000,00**
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	1 466 890,76	1 466 890,76	705 363,86	705 363,86
Autres créances	8 321 091,50	8 321 091,50	530 153,04	530 153,04
Provisions pour dépréciation des créances	- 137 018,94	- 137 018,94	-69 581,13	-69 581,13
Créances	**9 650 963,32**	**9 650 963,32**	**1 165 935,77**	**1 165 935,77**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 064 061,85	7 064 061,85	3 334 375,11	3 334 375,11
Valeurs de placement et disponibilités	**7 064 061,85**	**7 064 061,85**	**3 334 375,11**	**3 334 375,11**
TOTAL III	**16 715 025,17**	**16 715 025,17**	**4 500 310,88**	**4 500 310,88**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières	-15 337 746,26	-15 337 746,26	5 620 996,66	5 620 996,66
Dettes d'exploitation	-4 255 462,59	- 4 255 462,59	1 603 843,97	1 603 843,97
Dettes diverses	-268 569,58	- 268 569,58	118 936,49	118 936,49
Dettes	**-19 861 778,43**	**-19 861 778,43**	**7 343 777,12**	**7 343 777,12**
TOTAL IV	**-19 861 778,43**	**-19 861 778,43**	**7 343 777,12**	**7 343 777,12**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	4 587,76	4 587,76
Produits constatés d'avance	-43 413,00	-43 413,00	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	**-43 413,00**	**-43 413,00**	**4 587,76**	**4 587,76**
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**109 771 805,03**	**-**	**44 961 157,59**	**-**
Valeur estimée du patrimoine	**-**	**113 665 883,74**	**-**	**46 876 121,52**

TABLEAU DE VARIATION **DES CAPITAUX PROPRES** (EN EUROS)

	Situation d'ouverture au 01/01/2019	4e acompte 2019	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2019	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capital	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Capital souscrit	41 075 324,90	-		63 061 514,89	-	-986 850,00	-	103 149 989,79
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Primes d'émission	10 857 708,33	-	-	15 655 272,21	-	-154 176,95	-	26 358 803,59
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-7 843 127,43	-	-	-	-	-13 645 594,10	-	-21 488 721,53
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	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**144 000,00**	**144 000,00**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**77 031,90**	**-**	**101 769,30**	**-**	**-**	**-**	**-**	**178 801,20**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice 2018	2 702 584,70	-	-2 702 584,70	-	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-1 908 364,81	-692 145,21	2 600 815,40	-	-2 624 364,40	-	-	-2 624 059,02
Résultat de l'exercice 2019	-	-	-	-	-	-	-	4 052 991,00
TOTAL	**44 961 157,59**	**-692 145,21**	**-**	**78 716 787,10**	**-2 624 364,40**	**-14 786 621,05**	**144 000,00**	**109 771 805,03**

ÉTAT DES ENGAGEMENTS (EN EUROS)

Engagements hors bilan

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	**13 656 925,83**	**5 709 000,00**
Emprunts à taux fixe	**-**	**-**
Privilèges de prêteur de denier	11 989 00,00	2 489 000,00
Hypothèques	1 667 925,83	3 220 000,00
Emprunts à taux variable	**-**	**-**
Privilèges de prêteur de denier	-	-
Hypothèques	-	-
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	**-**	**-**
Engagements donnés (achats)	**-**	**-**
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	**368 016,78**	**117 061,63**

Dettes garanties

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes :

- dette bancaire de 990 000 € contractée sur l'immeuble de Poitiers, garantie par un privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers ;
- dette bancaire de 1 610 000 € contractée sur l'immeuble d'Orléans, garantie par une hypothèque ;
- dette bancaire de 1 499 000 € contractée sur les immeubles de Colmar et de Le Creusot, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 2 000 000 € contractée sur l'immeuble de Nantes, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 2 000 000 € contractée sur l'immeuble de Lambersart, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 1 500 000 € contractée sur l'immeuble de Pessac, garantie par un privilège de prêteur de deniers ;
- dette bancaire de 5 000 000 € contractée sur l'immeuble de Blagnac, 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 6 mois jusqu'au 30/06/2020 sur l'actif de Ramonville-Saint-Agne pour un montant total de 21 800,84 € 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)

	31/12/2019	31/12/2018
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	**11 842 599,45**	**4 647 479,70**
Loyers	5 218 126,35	3 431 607,53
Charges facturées	1 506 914,88	822 765,49
Produits des participations contrôlés	-	-
Produits annexes	-	1 575,35
Reprises de provisions	24 986,43	169 271,11
Transferts de charges immobilières	5 092 571,79	222 260,22
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	**-7 043 190,68**	**1 210 904,15**
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 596 799,60	-854 696,54
Travaux de gros entretiens	-22 624,52	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-17 180,61	-15 516,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-191 900,00	-48 850,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-5 122 261,76	-222 260,22
Dépréciation des créances douteuses	-92 424,19	-69 581,18
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**4 799 408,77**	**3 436 575,55**
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	**8 598 303,60**	**1 266 762,55**
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	8 553 022,31	1 266 762,00
Autres produits	45 281,29	0,55
II - CHARGES D'EXPLOITATION	**-9 262 239,15**	**1 856 181,29**
Commissions de gestion	-8 553 022,31	-328 656,91
Charges d'exploitation de la société	-709 216,84	-1 527 524,38
Diverses charges d'exploitation	-	-
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)	**-663 935,55**	**-589 418,74**
I - PRODUITS FINANCIERS	**37 570,13**	**3 115,85**
Dividendes des participations non contrôlés	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	37 570,13	3 115,85
II - CHARGES FINANCIÈRES	**-104 726,35**	**64 266,54**
Charges d'intérêts des emprunts	-104 726,35	-64 266,54
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat financier C = (I-II)	**-67 156,22**	**-61 150,69**
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-15 326,00**	**-83 421,42**
Charges exceptionnelles	-15 326,00	-83 421,42
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-15 326,00**	**-83 421,42**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**4 052 991,00**	**2 702 584,70**

ANNEXES **FINANCIÈRES**

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels 2019, 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 2019

	31/12/2019			31/12/2018		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	80 541 996,00 €	82 902 800,00 €	46 294,00	23 961 411,00 €	24 790 000,00 €	15 670,00
Activités	10 561 520,00 €	11 060 000,00 €	27 269,00	3 091 520,00 €	3 130 000,00 €	6 622,00
Commerces	21 905 830,00 €	22 610 000,00 €	19 153,00	20 885 830,00 €	21 795 000,00 €	21 396,00
TOTAL	**113 009 346,00 €**	**116 572 800,00 €**	**92 716,00**	**47 938 761,00 €**	**49 715 000,00 €**	**43 688,00**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2019

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
PAU	15, avenue Jean Mermoz	21/07/2015	Commerce	183,70	566 600 €	525 000 €
ORLÉANS	122/124, rue du Faubourg Bannier	31/07/2015	Bureaux	814,00	901 500 €	1 100 000 €
MIGNÉ-AUXANCES	83, rue des Entreprises	18/01/2016	Activités	3 959,00	1 850 000 €	2 300 000 €
ORLÉANS	122/124, rue du Faubourg Bannier	29/01/2016	Bureaux	1 430,00	1 253 000 €	1 590 000 €
WISSEMBOURG	Allée des Peupliers	17/05/2016	Commerce	2 427,00	2 052 000 €	2 340 000 €
PERTUIS	ZC Terre du Fort	11/07/2016	Commerce	802,00	1 868 624 €	1 800 000 €
RENNES	8, rue Jouanet	28/07/2016	Bureaux	1 455,00	2 306 000 €	2 425 000 €
LIBOURNE	6-8, rue Gambetta	05/08/2016	Commerce	359,15	680 000 €	820 000 €
PARIS	30, rue des Saint-Pères	30/08/2016	Bureaux	89,00	909 000 €	1 000 000 €
SALON-DE-PROVENCE	181, boulevard de la République	21/09/2016	Bureaux	769,00	1 955 000 €	1 160 000 €
SAINT-HERBLAIN	4, rue Édith Piaf	09/12/2016	Bureaux	1 289,00	2 649 935 €	2 590 000 €
RENNES	8, rue du Pastis Tatelin	20/01/2017	Bureaux	863,00	1 565 872 €	1 810 000 €
DIJON	20, rue du Bourg	23/03/2017	Commerce	707,00	900 000 €	1 150 000 €
LE MANS	32, rue des Minimes	23/03/2017	Commerce	533,57	1 683 834 €	1 700 000 €
VALENCIENNES	10, chemin du Mouton Noir	30/03/2017	Bureaux	888,00	1 364 104 €	1 440 000 €
AMIENS	Rue de Poulainville et rue André Durouchez	30/06/2017	Bureaux	1 197,22	1 382 000 €	1 520 000 €
VILLERS-LÈS-NANCY	8, allée de Longchamp	07/07/2017	Bureaux	3 791,00	4 250 000 €	4 635 000 €
BRIE-COMTE-ROBERT	7, rue du général Leclerc	12/09/2017	Activités	3 123,00	2 150 000 €	2 360 000 €
PARIS	75, Boulevard MacDonald	07/11/2017	Bureaux	356,80	1 500 000 €	1 850 000 €
AVIGNON	631, chemin des Meinajariès	28/11/2017	Bureaux	1 402,80	2 115 000 €	2 230 000 €
CARCASSONNE	6, avenue du Souvenir Français	28/12/2017	Commerce	2 790,00	1 684 021 €	1 470 000 €
CRÈCHES-SUR-SAÔNE	359, rue de Bourgogne	27/12/2017	Commerce	1 545,00	870 415 €	600 000 €
FORBACH	ZI Carrefour de l'Europe	27/12/2017	Commerce	1 200,00	837 822 €	910 000 €
METZ	1, en Nexirue	28/12/2017	Commerce	325,48	295 581 €	330 000 €
SAINT-AVOLD	19, place de la Victoire	28/12/2017	Commerce	109,46	161 133 €	170 000 €
THIONVILLE	4, rue des Deux Places	28/12/2017	Commerce	70,00	84 000 €	80 000 €
JARNY	38, rampe Gambetta	28/12/2017	Commerce	380,00	268 800 €	160 000 €
BOURGES	ZAC du Prado	23/01/2018	Commerce	1 600,00	832 000 €	1 110 000 €
COLMAR	1, grande Rue	27/09/2018	Commerce	1 463,90	2 335 000 €	2 365 000 €
RENNES	14C, rue du Patis Tatelin	31/10/2018	Bureaux	523,00	650 000 €	660 000 €
LE CREUSOT	3, allée des Bruyères	29/11/2018	Activités	2 662,00	1 241 520 €	1 080 000 €
CERGY	2-4, place des Linandes	04/12/2018	Commerce	794,50	1 470 000 €	1 675 000 €
TRETS	Chemin du Loup	04/12/2018	Commerce	1 737,80	1 590 000 €	1 545 000 €
LYON-JONAGE	22, avenue Lionel Terray	28/12/2018	Bureaux	587,00	1 160 000 €	1 200 000 €
MARCQ-EN-BAROEUL	340, avenue de la Marne - Bât. 11	15/03/2019	Bureaux	790,00	1 800 000 €	1 850 000 €
SAINGHIN-EN-MELANTOIS	130, rue Harrison	22/03/2019	Bureaux	694,00	1 490 000 €	1 550 000 €
RAMONVILLE-SAINTE-AGNE	11-13, avenue de l'Europe	05/06/2019	Bureaux	1 393,21	1 977 585 €	1 935 000 €
TOULOUSE	4, impasse René Couzinet	28/06/2019	Bureaux	2 204,80	3 520 000 €	3 600 000 €
NANTES	1, route de Gachet	28/06/2019	Bureaux	2 604,00	5 020 000 €	5 100 000 €
NOGENT-SUR-MARNE	23, boulevard Albert 1er	23/07/2019	Commerce	832,00	1 361 000 €	1 370 000 €
LAMBERSART	251, avenue du Bois	09/09/2019	Bureaux	2 168,00	6 140 000 €	6 230 000 €
SAINT-HERBLAIN	275, boulevard Marcel Paul	27/09/2019	Bureaux	1 302,69	2 550 000 €	2 550 000 €
TOULOUSE	11, rue Pierre Vellas	03/10/2019	Bureaux	2 155,00	0 €	0 €
PESSAC	22, avenue Léonard de Vinci	14/10/2019	Bureaux	2 718,00	4 500 000 €	4 780 000 €
BRÉTIGNY-SUR-ORGE	49, avenue de la Commune de Paris	24/10/2019	Commerce	1 292,00	2 365 000 €	2 490 000 €
BLAGNAC	17, avenue Didier Daurat	31/10/2019	Bureaux	5 535,00	12 200 000 €	12 165 000 €
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	9, rue Michaël Faraday	04/11/2019	Bureaux	886,00	1 365 000 €	1 440 000 €
MONTPELLIER	396, rue du Mas de Verchant	28/11/2019	Bureaux	5 155,27	10 550 000 €	10 920 000 €
TOULOUSE	2, place Pierre Potier	20/12/2019	Bureaux	3 232,71	5 468 000 €	5 572 800 €
LE MANS	23-25, boulevard Pierre Lefaucheux	31/12/2019	Activités	17 525,31	5 320 000 €	5 320 000 €
TOTAL				**92 715,37**	**113 009 346,29 €**	**116 572 800,00 €**

Placements immobiliers

	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Terrains et constructions locatives [1]	47 938 761,29	65 909 835,00	556 000,00	113 292 596,29
Amodiations	-	-	-	-
Agencements , aménagements sur constructions [2]	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	**47 938 761,29**	**65 909 835,00**	**556 000,00**	**113 292 596,29**

[1] *Terrains et constructions locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.*

[2] *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.*

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2019	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2019
Dépenses prévisionnelles sur N+1	62 200	166 600	-	228 800
Dépenses prévisionnelles sur N+2	21 500	20 250	-	41 750
Dépenses prévisionnelles sur N+3	17 500	13 000	-	30 500
Dépenses prévisionnelles sur N+4	20 125	2 250	-	22 375
Dépenses prévisionnelles sur N+5	17 4 00	-	10 200	7 200
TOTAL	**138 725**	**202 100**	**10 200**	**330 625**

Immobilisations financières

Néant

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	1 214 352,32	226 498,76
Créances douteuses	252 538,44	142 602,92
TOTAL	**1 466 890,76**	**679 199,49**

Évolution des dépréciations	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Dépréciation des créances locataires	69 581,18	67 437,76	-	137 018,94
TOTAL	**103 545,78**	**67 437,76**	**-**	**137 018,94**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	542 096,86	50 778,30
Syndics	432 993,58	186 493,12
Autres débiteurs	7 346 001,06	3 441,99
TOTAL	**8 321 091,50**	**1 087 622,18**

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, société Générale et HSBC.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	13 655 958,95	5 003 200,12
Intérêts courus	23 558,06	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	**1 658 229,25**	**617 796,54**
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT [1]	**15 337 746,26**	**5 620 996,66**

[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 Migne Auxences	143 225,01	331 656,12	-	474 881,13
Emprunt Orléans	243 610,54	948 467,28	-	1 192 077,82
Emprunt Colmar	-	-	-	-
Emprunt Le Creusot	-	934 000,00	-	934 000,00
Emprunt Nantes	-	565 000,00	-	565 000,00
Emprunt Lambersart	-	2 000 000,00	-	2 000 000,00
Emprunt Pessac	40 000,00	160 000,00	1 790 000,00	1 990 000,00
Emprunt 1 Blagnac	-	1 500 000,00	-	1 500 000,00
Emprunt 2 Blagnac	100 000,00	400 000,00	4 500 000,00	5 000 000,00
TOTAL	**526 835,55**	**6 839 123,40**	**6 290 000,00**	**13 655 958,95**

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	1 059 323,79	190 810,47
Fournisseurs et comptes rattachés	3 132 698,08	705 511,72
États et autres collectivités	50 697,00	276 864,23
Autres créditeurs	12 743,72	106 361,26
TOTAL	**4 255 462,59**	**1 279 547,68**

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	43 413,00	-
TOTAL	**43 413,00**	**-**

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 2019 :

- commission de gestion : 535 387,72 €
- commission de souscription : 8 553 022,31 €

NOTES





RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier
SCPI Vendôme Régions
C/O Norma Capital - 105, 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 18 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 de l'annexe « valorisation des actifs immobiliers », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC no 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 (et/ou indirectement) 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 arrêté le … [date] et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 29 juin 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Éric Gras

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 2019 et desdits rapports ;
2. Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2019 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
6. Lecture et approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes relatif aux conventions réglementées ;
7. Fixation des jetons de présence ;
8. Fixation du budget alloué au conseil de surveillance;
9. Pouvoirs de la société de gestion ;
10. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation ;
11. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En assemblée générale extraordinaire

12. Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information ;
13. Pouvoirs en vue des formalité légales.

PROJET **DE RÉSOLUTIONS**

Assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2020

PREMIERE RÉSOLUTION

Lecture du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, et du rapport général du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et desdits rapports

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance et du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 2019

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 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2019

L'assemblée générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2019 s'élevant à 103 149 989,79 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 :
  109 771 805 euros, soit 532,10 euros/part ;
- valeur de réalisation :
  113 665 884 euros soit 550,97 euros/part ;
- valeur de reconstitution :
  138 834 455 euros soit 672,97 euros/part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'assemblée générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 4 052 991 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur 178 801,20 euros ainsi que les plus-values non distribuées pour 144 000 euros formant un bénéfice distribuable de 4 375 792 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 4 375 792 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés :
  4 107 831 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 4 107 831 euros à valoir sur la distribution actée ce jour. Le solde s'élevant à 267 961 euros sera affecté au report à nouveau qui s'élèvera ainsi à 267 961 euros. En conséquence, le taux de distribution ressort à 93,87 %.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Lecture et approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes relatif aux conventions réglementées

La société de gestion rappelle qu'il s'agit des conventions qui peuvent exister entre la société et ses organes de gestion et qui, comme chaque année, doivent être approuvées par l'assemblée. Elles font l'objet d'un rapport spécial du commissaire aux comptes, dont le commissaire aux comptes donne lecture à l'assemblée.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de commissaire aux comptes, approuve les termes dudit rapport.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des jetons de présence

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du conseil de surveillance, décide conformément à l'article 17-2 des statuts, de fixer à 10 000 €, et ce jusqu'à nouvel ordre, le montant global annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du conseil de surveillance en fonction de leur présence aux réunions.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation du budget alloué au conseil de surveillance

L'assemblée générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, et ce jusqu'à nouvel ordre, de fixer à 10 000 €, le budget annuel alloué au conseil de surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la société de gestion

L'assemblée générale conformément à l'article 16 des statuts de la société décide d'attribuer les pouvoirs suivants à la société de gestion.

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet social sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achats, obliger la société à exécuter toutes charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire ;
- consentir tous baux, pour la durée et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;



- encaisser toutes somme dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges ;
- conclure tous contrats d'assurances ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- faire ouvrir tous comptes chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- faire et recevoir toute correspondance de la société et retirer auprès de le Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues par les statuts ;
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par les statuts de la société.

Et plus généralement prendre toutes les mesures nécessaires au bon développement et à la bonne gestion de la SCPI.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

- la société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la société ;
- la société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

L'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions d'expert externe en évaluation, la société Cushman & Wakefield Valuation France, société anonyme au capital de 160 000 €, dont le siège social est situé Tour Opus 12 / 77, esplanade du Général de Gaulle à Puteaux La Défense (92300) immatriculée sous le numéro 332 111 574 RCS Nanterre, pour une durée de 5 ans, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ONZIÈME 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.

Assemblée générale extraordinaire annuelle du 25 juin 2020

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital plafond et modification corrélative des articles 7-2 et 8 des statuts et de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de porter le capital plafond statutaire de la société de 300 000 000 euros à 500 000 000 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 cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

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 cinq cents millions d'euros (500 000 000 €), 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 cinq cents millions d'euros (500 000 000 €). »

Le reste de l'article est inchangé.

L'assemblée générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalité légales

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

NORMACAPITAL

SCPI Vendôme Régions - Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable - Siège social : 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris.
RCS de Paris n° 811 849 231. Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.normacapital.fr. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°116 en date du 28 septembre 2015, modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65 et modifiée le 13 avril 2020 sous le bulletin n°45.

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.

PEFC 10-31-1188 *Imprimé sur papier couché demi-mat PEFC*

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet **www.normacapital.fr**

Réalisation : tintabule | juin 2020