vendôme régions

Rapport Annuel 2020

norma capital

Sommaire

Lettre aux associés 4

01. Présentation 5

Évolution du marché immobilier et de son environnement 6

Objectif de gestion 7

Organes de gestion et de contrôle 7

Chiffres clés au 31 décembre 2020 8

Évolution du rendement annualisé et distribution 8

02. Rapport de gestion 9

Informations générales 10

Évolution du capital et marchés des parts 11

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2020 12

Financement des investissements 14

Composition du patrimoine 14

Gestion du patrimoine 14

Résultats financiers 17

Valeurs de la SCPI 18

Informations complémentaires 19

03. Rapport du Conseil de Surveillance 21

04. 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

05. Rapports du Commissaire aux Comptes 35

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 36

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 38

06. Ordre du jour et projet de résolutions 39

Ordre du jour 40

Projet de résolutions 40

Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, le bilan de l'année 2020 de Vendôme Régions, votre SCPI diversifiée investie en France. Nous sommes très heureux de partager avec vous ce rapport annuel qui vient vous apporter une information complète sur l'état de votre patrimoine au 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été mouvementée dans un contexte de crise sanitaire et économique durable. Cette crise a engendré des doutes qui sont maintenant mesurables à l'issue de cette année. Par ailleurs, la crise reste toujours d'actualité.

En 2020, la moyenne des Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) des SCPI atteint 4,18 %, à comparer à 4,40 % en 2019. Ce taux reste donc relativement stable malgré les craintes naturelles qui pouvaient s'exprimer à l'issue du 1er trimestre 2020. Certaines classes d'actifs ont été mises plus sévèrement à l'épreuve que d'autres, du fait des fermetures administratives imposées. Ainsi, les commerces dits « non essentiels », les hôtels, les salles de sport et de spectacle ont vécu et vivent toujours une période difficile. Les SCPI spécialisées dans ces secteurs ont donc naturellement accusé un recul plus important de leur taux de distribution par rapport à d'autres SCPI.

Vendôme Régions, quant à elle, a distribué un TDVM de 6,02 % en 2020 contre 6,10 % en 2019. Cette performance s'explique par plusieurs éléments essentiels liés à la stratégie à laquelle vous avez adhéré, à savoir :

- Une gestion de la crise au plus proche des parties prenantes.
  Notre équipe de gestion a permis l'atteinte d'un taux de recouvrement moyen de 98,70 % sur l'ensemble de l'année. La qualité des relations avec les locataires a ainsi permis de préserver au mieux vos dividendes.
- Un patrimoine diversifié.
  Vendôme Régions se démarque du marché par un équilibre entre plusieurs typologies d'immeubles. Cette année, la proportion de commerces est à la baisse à la faveur d'une croissance des locaux d'activités, tout en poursuivant le virage pris, depuis fin 2018, sur les commerces alimentaires au sein de votre portefeuille.
- Un pilotage de la croissance.
  Nous avons, en 2020, adapté au plus juste la croissance en capital de votre SCPI, afin de lui permettre de correspondre au mieux aux opportunités d'investissement qui se présentaient sur le marché.

Votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'acquisition résolument française, au plus proche de vous et au service du dynamisme économique de nos régions. Votre Société de Gestion a poursuivi également ses investissements dans la digitalisation, et continuera de le faire afin de vous offrir le meilleur service possible.

Le bilan de 2020 pour votre Société est donc positif, avec un atterrissage de votre capitalisation à près de 215 millions d'euros et un TDVM de référence.

En 2021, la stratégie sera équivalente à celle de l'année passée, mais sera aussi dédiée aux efforts nécessaires pour relever les défis de demain pour un immobilier plus vertueux. Nous étudierons, par exemple, la possibilité de produire de l'énergie renouvelable sur nos ensembles immobiliers, mais aussi d'autres pistes pour préparer l'avenir. La prudence de gestion sera aussi adaptée en fonction de l'évolution de la crise sanitaire.

Enfin, nous craignons que les restrictions gouvernementales ne nous obligent à reporter à 2022 la prochaine Assemblée Générale en présentiel. Nous le regrettons, mais la sécurité de tous reste une priorité.

Nous vous prions de croire, cher.e.s associé.e.s, en notre considération la plus sincère.

norma capital

01. 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 : « montagnes russes » sur fond de crise sanitaire

L'année 2020 a été profondément chahutée par les effets erratiques de la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. Le 1er confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du PIB au 2ème trimestre (- 13,8 %) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3ème trimestre a heureusement été plus dynamique qu'espéré avec + 18,7 %, un sursaut malheureusement écourté par les restrictions sanitaires imposées lors du 2ème confinement de l'automne, moins restrictif que le premier. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de – 9 % (INSEE - Banque de France). Les nombreuses mesures d'aide mises en place par l'État dès le mois de mars (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation où incertitudes et disparités territoriales ternissent les espoirs d'une reprise unifiée à court terme. La perspective tant espérée d'un « retour à la normale » pour 2021 tend à s'éloigner, d'autant que la situation sanitaire reste préoccupante et que la stratégie vaccinale peine à se mettre en place. Cette situation jette des doutes sur le scénario même d'une reprise économique envisagée à hauteur de 6 % pour la croissance du PIB. Les prochains mois seront donc décisifs pour la compréhension de la trajectoire économique de l'économie française en 2021 en attendant une amélioration plus franche tant en termes de croissance que de créations d'emplois pour 2022.

Taux directeurs : financement et spread immobilier toujours bien orientés

Les taux interbancaires ont conservé leur orientation baissière au 2nd semestre 2020 ; ils s'établissent à - 0,46 % pour l'EONIA et - 0,54 % pour l'EURIBOR soit des conditions favorables de financement, sur fond de plus grande sélectivité des établissements bancaires quant à la qualité des actifs. L'intervention des Banques Centrales dont la BCE en soutien d'une économie mondiale encore à la peine maintient, quant à elle, les taux obligataires en territoire négatif (- 0,34 % pour l'OAT français à 10 ans début 2021). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Accélération du marché au 4ème trimestre

La saisonnalité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura une nouvelle fois été vérifiée et ce en dépit du 2ème confinement du mois de novembre : plus de 9,4 milliards d'euros d'acquisitions auront ainsi été actés au 4ème trimestre portant le volume annuel des investissements à 26,8 milliards d'euros. Le décrochage avec une année 2019 record (39,5 milliards d'euros) est donc significatif (- 32 %) mais la comparaison avec une moyenne sur 5 ans (- 12 %, 30,6 milliards d'euros) rend mieux compte de la résilience de ce marché par temps de crise économique majeure. Nombre d'opérations en hausse d'un trimestre sur l'autre et valeurs métriques en croissance sur l'ensemble des classes d'actifs ont contribué à la très bonne performance du 4ème trimestre, écartant ainsi un scénario d'enlisement du marché qu'avait laissé craindre un 3ème trimestre décevant (moins de 6 milliards d'euros investis). Reste maintenant à comprendre quelle sera la couleur de l'année 2021 : près de 4 milliards d'euros d'acquisitions sont d'ores et déjà sous promesse pour des réitérations au cours du 1er semestre.

Bureaux - Régions

Stabilité des taux de rendement… et potentielle compression ciblée

Dans le sillage d'un « fly to quality » sur les immeubles prime des utilisateurs, les investisseurs sont toujours en chasse d'actifs de grande qualité dans des quartiers urbains bien connectés aux transports en commun et disposant d'aménités fortes. Sur ce type d'actif immobilier par définition rare, ils sont capables d'acter des acquisitions à des niveaux de taux de rendement prime encore agressifs, à 3,50 % pour Lyon Part-Dieu, entre 4,10 % et 4,50 % à Lille, Marseille ou Toulouse, et, autour de 4,75 % à Bordeaux et Nice.
La trajectoire de ces taux de rendement prime en 2021 va dépendre de la capacité de chacun de ces marchés à enchainer un 2ème exercice d'érosion des volumes de demande placée. Les situations sont assez contrastées selon des métropoles régionales, avec cependant une constante liée à l'absolue nécessité de requalifier une partie du parc tertiaire existant pour répondre aux exigences post Covid des entreprises.

Commerces

Un volume 2020 assuré par des négociations pré-covid

L'année 2020 s'achève sur un total investi en commerces de 4,3 milliards d'euros, à peine en-deçà de la moyenne décennale (- 4 %). 2020 faisant suite à une année exceptionnelle, le volume transacté affiche un retrait de 35 % par rapport aux performances de 2019, mais il dépasse cependant les espérances au vu de la crise que nous connaissons. Le niveau des investissements a été soutenu par des transactions significatives initiées avant la crise et concrétisées au 3ème et 4ème trimestres à des conditions « pré-Covid ». L'activité transactionnelle a ainsi bénéficié de l'effet vertueux de report de promesses vers un 2nd semestre qui a rassemblé plus de la moitié des montants investis sur l'année.

Logistique

Dans le top 3 de la décennie

L'investissement en immobilier logistique a totalisé 3,4 milliards d'euros au terme de l'année 2020. Ce volume transactionnel affiche une correction de - 30 % en un an qui mérite d'être considérée à l'aune d'un exercice 2019 record et d'un contexte macro-économique tumultueux en 2020. Après une mise en « stand-by » des process d'acquisitions de plusieurs semaines au printemps, les investisseurs ont rapidement réaffirmé leur appétit pour le segment logistique. Ils sont même revenus plus nombreux, repoussant de nouvelles frontières en termes de taux de rendement. Plusieurs facteurs sont venus conforter ces prises de position, d'ordre macro-économique d'abord, comme la faible rémunération des placements sans risque, le maintien de conditions de financements favorables et un surcroît structurel de liquidités. D'autres sont plus spécifiques aux fonctions logistiques, qui ont démontré leur capacité d'adaptation à une succession de « stop and go » sanitaires jusqu'à la fin de l'année. D'un point de vue immobilier, le sous-jacent locatif s'est avéré résilient, sans incident majeur en termes de recouvrement de loyers et de relocations au sein des patrimoines. Au final, le poids des entrepôts logistique continue de culminer à près de 13 % du volume d'ensemble de l'immobilier banalisé.

Nouvelle compression des taux de rendement prime

Le rythme de rotation des patrimoines est soutenu, et le marché locatif reste dynamisé par une croissance forte du e-commerce et l'optimisation continue des chaînes d'approvisionnement de la grande distribution. La crise du Covid accélère l'avènement d'un commerce à 360 degrés dont l'un des jalons repose sur la performance des supply chain… et de leur immobilier. Dans un contexte de taux directeurs bas et de faible rémunération des placements sans risque, l'immobilier logistique conserve toute son attractivité, et maintient une prime de risque confortable (410 pbs). Même si un certain nombre d'effets de second rang de la présente crise restent à venir, un nombre croissant d'investisseurs sont enclins à se positionner sur des actifs logistiques ou à augmenter leur exposition sur le segment. Plusieurs acquisitions – dont certaines initiées et conclues pendant la crise Covid – ont davantage compressé le taux de rendement prime et, comme anticipé, la percée des 4 % s'est confirmée. Le taux de rendement prime est descendu à 3,70 % au 4ème trimestre 2020.

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

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

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

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

Politique de gestion

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

La SCPI Vendôme Régions entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme (locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle sécurisée...), ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique dynamique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires, ...) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.

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 ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Roger LAMBERT ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert de VAULGRENANT ;
- La société SCI 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 de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 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

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
105, boulevard Haussmann, Paris (75008),
01.42.93.00.77

Les chiffres clés au 31 décembre 2020[1]

67 actifs immobiliers

131 locataires

4 213 associés

214 M€ capitalisation au T4 2020

1er jour ouvré du 6ème mois[2]

96,60 % TOF[3]

10,76 % d'endettement bancaire

655 € la part[4]

39,41 € / part Distribution 2020

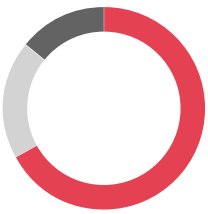
6,02 % TDVM 2020

327 269 parts

Sur l'année 2020, la SCPI Vendôme Régions présente un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 6,02 %, soit 39,41 €/part (en pleine jouissance au 01/01/2020)

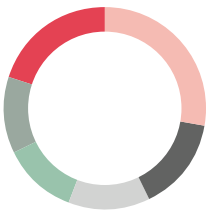
Composition du patrimoine au 31/12/2020[5]

Répartition typologique



- Bureaux 67 %
- Commerces 19 %
- Activités 14 %

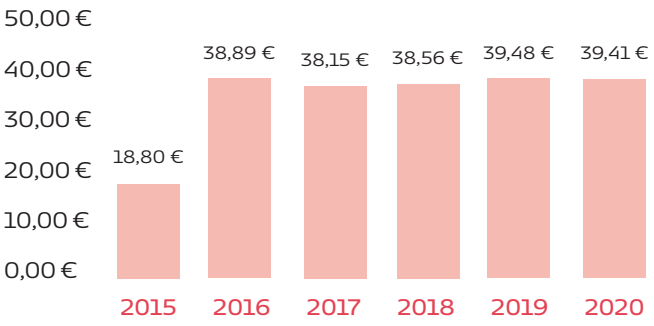
Répartition géographique



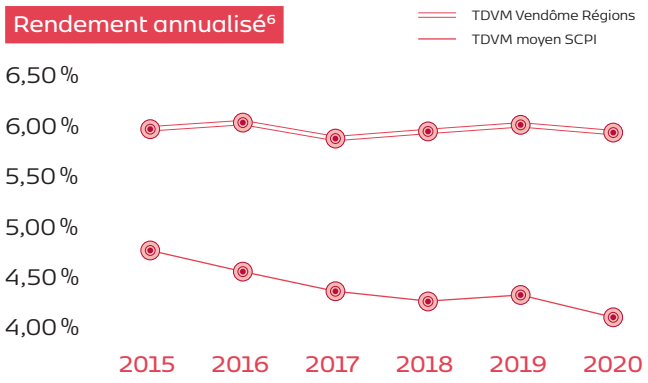
- Occitanie 28 %
- Pays de la Loire 15 %
- Hauts-de-France 13 %
- Île-de-France 12 %
- Nouvelle-Aquitaine 12 %
- Autres 20 %

Évolution du rendement annualisé et distribution

Distribution en € / part



Rendement annualisé[6]



[1]Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.
[2]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. - À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.
[3]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.
[4]Minimum de 5 parts pour une 1ère souscription.
[5]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.
[6]Source : IEIF. Données au 31/12/2020.

02. Rapport de gestion

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

Le 22 septembre 2020, les associés de la SCPI réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvé le renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation, la société Cushman & Wakefield, pour une durée de cinq ans. Les associés se sont également prononcés sur les pouvoirs de la Société de Gestion, et une somme de 10 000 euros a été allouée aux membres du Conseil de Surveillance au titre de jetons de présence.

Le 29 septembre 2020, les associés de la SCPI réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur seconde convocation, ont approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de la Société qui a été porté à 500 000 000 d'euros et la modification consécutive des statuts de la Société.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis 17 actifs :

- un ensemble commercial à Montlhéry (91), 60-62, route d'Orléans ;
- un local commercial à Paris (75), 33, rue de Clichy ;
- un immeuble de bureaux à Chasseneuil-du-Poitou (86), 1, 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 (974), 29, rue du Pressoir ;
- un immeuble à usage d'activités à Poitiers (86), 8, Place de Dion Bouton ;
- un immeuble de bureaux à Lille (59), 413, avenue du président Hoover ;
- un lot de copropriété à usage d'activités à Ivry-Sur-Seine (94), 4, avenue Paul Vaillant Couturier ;
- un ensemble de locaux d'activités en VEFA à Escalquens (31), rue de la Montagne Noire ;
- un immeuble de bureaux à Lesquin (59), 23, rue Paul Dubrule ;
- un ensemble commercial à Englos (59), 5, allée du Progrès ;
- un local commercial à Romainville (93), 90, route de Montreuil ;
- un immeuble de bureaux à Labège (31), 19, rue Carmin ;
- un local commercial à Bordeaux (33), 51, quai de Paludate ;
- un ensemble de 2 bâtiments à usage d'activités à Saint-Herblain (44), 11, avenue Louis Renault.

Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Crise de la Covid-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.
Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Objectifs et perspectives

En 2021, la SCPI Vendôme Régions continuera de consolider sa présence géographique dans les principales métropoles françaises pour profiter et contribuer au dynamisme économique national.
Avec la crise sanitaire, Vendôme Régions a, en 2020, poursuivi sa stratégie de diversification, en acquérant des locaux d'activité et entrepôts logistiques. La stratégie d'investissement de l'année 2021 se fera dans la même lignée, avec des acquisitions diversifiées en bureaux, commerces et locaux d'activité.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis 5 actifs :

- un entrepôt à Joué-Lès-Tours (37), 5, rue de la Liodière ;
- des lots commerciaux à Lyon (69), 105, avenue Jean Mermoz ;
- un immeuble de bureaux à Voisins-le-Bretonneux (78), 2, rue René Caudron ;
- un immeuble de bureaux à Guyancourt (78), 2, rue Hélène Boucher ;
- un plateau de bureaux à Choisy-le-Roi (94), 43, avenue Louis Luc.

Chiffres significatifs[1]

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2020	655,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2020	589,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)[2]	6,02 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)[3]	0,00 %

Bilan au 31/12/2020

Capital nominal	164 377 669,68 €
Total des capitaux propres	183 508 763,25 €
Immobilisations locatives	159 258 236,29 €

Autres informations au 31/12/2020	**Global**	**Par part**
Bénéfice distribuable	8 968 993,82 €	39,92 €
Dividende distribué	8 855 365,60 €	39,41 €

Patrimoine au 31/12/2020	**Global**	**Par part**
Valeur d'expertise du patrimoine	164 389 800,00 €	502,31 €
Valeur comptable	183 508 763,25 €	560,73 €
Valeur de réalisation	188 932 446,96 €	577,30 €
Valeur de reconstitution	226 776 310,25 €	692,94 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	2 198 500,00 €	2 198 500,00 €	4 397	73	109 206,00 €	620,00 €
2016	18 120 500,00 €	15 922 000,00 €	36 241	393	1 897 437,00 €	620,00 €
2017	33 229 580,00 €	15 109 080,00 €	66 459	798	1 962 406,00 €	640,00 €
2018	41 075 325,00 €	7 845 745,00 €	82 151	919	1 266 762,00 €	640,00 €
2019	103 149 990,00 €	62 074 665,00 €	206 300	2 613	8 553 022,31 €	655,00 €
2020	164 377 669,68 €	60 484 500,00 €	327 269	4 213	8 279 566,13 €	655,00 €

Évolution de la rentabilité des parts

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	620,00 €	620,00 €	640,00 €	640,00 €	655,00 €	655,00 €
Dividende versé au titre de l'année	18,80 €	38,89 €	38,15 €	38,56 €	39,48 €	39,41 €
Rentabilité de la part (TDVM)[2]	6,06 %	6,13 %	5,96 %	6,03 %	6,10 %	6,02 %
Report à nouveau cumulé par part	0,96 €	1,27 €	0,94 €	1,14 €	2,58 €	1,15 €

[1]Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

[2]TDVM : dividende brut (dividende ordinaire) avant prélèvement libératoire/prix de part.

[3]VPM : 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. 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 primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2020

Montlhéry (91)
Date d'acquisition : **13/01/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **5 950 000 €**
Surface : **2 354 m²**
Locataire : **Basic Fit, garantie locative**

Paris 9ème (75)
Date d'acquisition : **14/01/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **346 000 €**
Surface : **64 m²**
Locataire : **Corcos (cuisiniste)**

Chasseneuil-du-Poitou (86)
Date d'acquisition : **31/01/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **8 538 400 €**
Surface : **4 698 m²**
Locataires : **3 locataires**

Nantes (44)
Date d'acquisition : **31/01/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **3 697 800 €**
Surface : **2 154 m²**
Locataires : **5 locataires**

Villeneuve d'ascq (59)
Date d'acquisition : **18/02/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **999 000 €**
Surface : **776 m²**
Locataire : **Adidas**

Le Mans (72)
Date d'acquisition : **27/02/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **2 773 900 €**
Surface : **2 027 m²**
Locataire : **MGEN (mutuelle)**

Saint-Leu (La Réunion - 974)
Date d'acquisition : **19/05/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **2 840 800 €**
Surface : **1 020 m²**
Locataire : **Feu Vert**

Poitiers (86)
Date d'acquisition : **09/07/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **1 560 000 €**
Surface : **3 283 m²**
Locataire : **SAF**

Lille (59)
Date d'acquisition : **01/09/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **7 334 828 €**
Surface : **2 339 m²**
Locataire : **Région Hauts-de-France**

Bureaux Commerces Activités

*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Ivry-sur-Seine (94)
Date d'acquisition : **23/09/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **1 900 000 €**
Surface : **1 162 m²**
Locataire : **Laboratoire pharmaceutique**

Escalquens (31)
Date d'acquisition : **30/10/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **6 550 000 €**
Surface : **5 200 m²**
Locataire : **Garantie locative (VEFA**)**

Lesquin (59)
Date d'acquisition : **10/11/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **981 000 €**
Surface : **316 m²**
Locataire : **Allianz**

Englos (59)
Date d'acquisition : **10/11/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **1 796 000 €**
Surface : **635 m²**
Locataires : **Prise Direct', Firmin**

Romainville (93)
Date d'acquisition : **04/12/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **1 292 000 €**
Surface : **764 m²**
Locataire : **Leader Price**

Labège (31)
Date d'acquisition : **04/12/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **1 443 736 €**
Surface : **842 m²**
Locataire : **Carif Oref**

Bordeaux (33)
Date d'acquisition : **11/12/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **2 242 500 €**
Surface : **472 m²**
Locataire : **Crédit Coopératif**

Saint-Herblain (44)
Date d'acquisition : **12/12/2020**
Prix d'acquisition AEM* : **6 607 650 €**
Surface : **3 530 m²**
Locataires : **Ellipsis, Destockagogo**

*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

**VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Financement des investissements

Le niveau global de l'endettement bancaire est de 10,76 % de la valeur vénale 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, deux acquisitions ont été partiellement financées par de la dette bancaire.
Il s'agit des immeubles de Chasseneuil-du-Poitou (pour 1 364 000 €, soit 40 % du prix d'acquisition AEM) et de Nantes (pour 3 168 000 €, soit 40 % du prix d'acquisition AEM).

Composition du patrimoine immobilier

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2020)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Totaux
Paris	1,66	0,19	-	1,84
Région parisienne	0,82	7,22	6,12	14,16
Autres régions	63,99	12,04	7,96	82,26
TOTAL	66,47	19,45	14,08	100,00

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2020 (HT/HC) (en euros)	10 987 072,92 €
Nombre de locataires au 31/12/2020	131
Taux de vacance au 31/12/2020	3 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2020[1]	97 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2020[1]	97 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements (en m²)	5 247 m²

Contentieux

Sur Orléans, le locataire Cité Formation, qui est parti, était en liquidation judiciaire. La créance est de 46 376,03 € HT, provisionnée à 100 %.
Sur Forbach, le locataire La Pataterie est en redressement judiciaire. La créance est de 35 033,07 € HT, provisionnée à 100 %.
Sur Carcassonne, le locataire A.D.Form a une dette provisionnée à hauteur de 50 % pour 14 640,91 € HT.

Travaux sur le patrimoine

Sur Pessac, un changement de climatisation a eu lieu.

Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

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 2020 à 164 389 800 €.
Comme les années précédentes, l'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème 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.

[1]Taux d'occupation financier : loyers facturés / loyers facturables. Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF[1]
21/07/2015	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	Vacant	0,00 %
31/07/2015	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814	6 locataires	55,00 %
18/01/2016	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	SECA	100,00 %
29/01/2016	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	1 430	DRJSCS	100,00 %
17/05/2016	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	VIMA (Groupe CID)	100,00 %
11/07/2016	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	7 locataires	100,00 %
28/07/2016	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	2 locataires	70,00 %
05/08/2016	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15	Beauty Success	100,00 %
30/08/2016	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	Debauve & Gallais	100,00 %
21/09/2016	SALON DE PROVENCE (13300)	181, bld de la République	769	ABCD Services	38,00 %
09/12/2016	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Édith Piaf	1 289	2 locataires	100,00 %
20/01/2017	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	Sopra Steria	100,00 %
23/03/2017	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	Fnac	100,00 %
23/03/2017	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	533,57	Les Créateurs de Confort Visuel (Optic 2000)	100,00 %
30/03/2017	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	5 locataires	80,00 %
30/06/2017	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 197,22	6 locataires	100,00 %
07/07/2017	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	O.N.F	100,00 %
12/09/2017	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123	Metin Peugeot	100,00 %
07/11/2017	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	356,8	F.N.S.F	100,00 %
28/11/2017	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 402,8	10 locataires	85,00 %
27/12/2017	CRÊCHES SUR SAÔNE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	Le Centro	0,00 %
27/12/2017	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	3 locataires	100,00 %
27/12/2017	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	5 locataires	100,00 %
28/12/2017	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48	Olsem	100,00 %
28/12/2017	SAINT AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46	Vacant	0,00 %
28/12/2017	THIONVILLE (57100)	4, rue des Deux Places	70	Vacant	0,00 %
28/12/2017	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	Vacant	0,00 %
23/01/2018	BOURGES (18000)	18-24, rue du Pré Doulet	1 600	Basic Fit	100,00 %
27/09/2018	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	Fnac	100,00 %
31/10/2018	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523	SATT Ouest Valorisation	100,00 %
29/11/2018	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	Spie Industrie et Tertiaire	100,00 %
04/12/2018	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5	Distrileader Cergy	100,00 %
04/12/2018	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8	Casino ; Casino carburants	100,00 %
28/12/2018	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	Infans	100,00 %
15/03/2019	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	2 locataires	100,00 %

[1]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Locataires	TOF[1]
22/03/2019	SAINGHIN-EN-MELANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	Intractiv	100,00 %
05/06/2019	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21	4 locataires	79,00 %
28/06/2019	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	Geofit Group	100,00 %
28/06/2019	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8	EDF	100,00 %
23/07/2019	NOGENT SUR MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1er	832	Groupe Flo (Hippopotamus)	100,00 %
09/09/2019	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	2 locataires	100,00 %
27/09/2019	TOULOUSE (31300)	11, rue Pierre Vellas	2 155	Garantie Locative (VEFA[2])	100,00 %
14/10/2019	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06	6 locataires	100,00 %
14/10/2019	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	2 locataires	84,00 %
24/10/2019	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	Naturalia	100,00 %
31/10/2019	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	2 locataires	100,00 %
04/11/2019	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	Megger	100,00 %
28/11/2019	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418,27	7 locataires	96,00 %
20/12/2019	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	Asten Santé	100,00 %
31/12/2019	LE MANS (72000)	23-25, boulevard Pierre Lefaucheux	17 525,31	2 locataires	100,00 %
13/01/2020	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	Basic Fit	100,00 %
14/01/2020	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64	Corcos	100,00 %
31/01/2020	CHASSENEUIL DU POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698	3 locataires	100,00 %
31/01/2020	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28	5 locataires	99,00 %
18/02/2020	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776	Adidas	100,00 %
27/02/2020	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 026,74	MGEN	100,00 %
19/05/2020	SAINT-LEU (97424)	29, rue du Pressoir	1 020,14	Feu Vert	100,00 %
09/07/2020	POITIERS (86000)	8, Place de Dion Bouton	3 283	SAF	100,00 %
01/09/2020	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339	Région Hauts de France	100,00 %
23/09/2020	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162	Boiron	100,00 %
30/10/2020	ESCALQUENS (31750)	Rue de la Montagne Noire	5 200	Garantie Locative (VEFA[2])	100,00 %
10/11/2020	LESQUIN (59810)	23, rue Paul Dubrule	316	Allianz	100,00 %
10/11/2020	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635	2 locataires	100,00 %
04/12/2020	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764	Leader Price	100,00 %
04/12/2020	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842	Carif Oref Occitanie	100,00 %
11/12/2020	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472	Crédit Coopératif	100,00 %
12/12/2020	SAINT HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530	2 locataires	100,00 %
TOTAL					97,00 %

[1]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables

[2]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance au 01/01/2020 (en euros)[1]

Année	2020		2019		2018		2017		2016	
	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[2]										
Recettes locatives brutes	48,03	98,22 %	50,15	98,55 %	54,44	62 %	57,86	40 %	80,66	31 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,59	1,20 %	0,36	0,71 %	0,05	0 %	0,01	0 %	0,13	0 %
Produits divers	0,29	0,58 %	0,38	0,74 %	33,25	38 %	87,10	60 %	179,18	69 %
TOTAL REVENUS	48,90	100,00 %	50,89	100,00 %	87,73	100 %	144,98	100 %	259,97	100 %
Charges[2]										
Commission de gestion	4,91	10,04 %	5,15	10,11 %	4,87	6 %	4,01	3 %	6,25	2 %
Autres frais de gestion	1,63	3,34 %	1,34	2,63 %	23,88	27 %	46,87	32 %	148,15	57 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,17 %	0,22	0,43 %	0,23	0 %	0,58	0 %	-	0 %
Charges locatives non récupérables	2,11	4,31 %	1,73	3,41 %	16,10	18 %	51,78	36 %	51,09	20 %
Charges financières	1,18	2,41 %	1,01	1,98 %	0,95	1 %	0,45	0 %	1,38	1 %
Sous total charges externes	**9,91**	**20,27 %**	**9,44**	**18,56 %**	**46,04**	**52 %**	**103,69**	**72 %**	**206,87**	**80 %**
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	- 0,17	- 0,35 %	1,84	3,62 %	0,72	1 %	0,88	1 %	2,52	1 %
Autres	- 0,20	- 0,41 %	-	0 %	-	0 %	2,26	2 %	-	0 %
Sous total charges internes	**- 0,37**	**- 0,76 %**	**2,49**	**4,90 %**	**0,72**	**1 %**	**3,14**	**2 %**	**2,52**	**1 %**
TOTAL CHARGES	9,54	19,51 %	11,94	23,45 %	46,77	53 %	106,83	74 %	209,39	81 %
Résultat brut	39,36	80,49 %	38,95	76,55 %	40,96	47 %	38,15	26 %	50,58	19 %
Variation report à nouveau	-	0 %	2,61	5,12 %	2,40	3 %	- 1,75	- 1 %	11,69	4 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,41	0,81 %	39,48	77,58 %	38,56	44 %	38,15	26 %	38,89	15 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1]Pour une part en pleine jouissance au 01/01/2020.
[2]Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
[3]Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2019	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	77 575 760	83 501 465
Sommes restant à investir N-1	3 482 652	10 799 257
+ cessions d'immeubles	700 000	-
+ financement	9 500 000	4 532 000
- commission de souscription	8 553 022	8 279 566
- achat d'immeubles	65 909 835	47 632 850
- frais d'acquisition (non récupérables)	5 092 572	2 739 813
- divers (préciser)	-	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	10 799 257	40 180 493

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

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	159 258 236,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	24 250 526,96
Valeur comptable	183 508 763,25
Valeur comptable ramenée à une part	560,73

Valeur de réalisation

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

	(en euros)
Valeur vénale	164 389 800,00
Valeur nette des autres actifs de la société	24 542 646,96
Valeur de réalisation	188 932 446,96
Valeur de réalisation ramenée à une part	577,30

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	11 361 783,54
Commission de souscription TTC	26 482 079,75
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	37 843 863,29
Valeur de reconstitution	226 776 310,25
Valeur de reconstitution ramenée à une part	692,94

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 Faïz HEBBADJ.

Le RCCI est en charge de :
- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de nonconformité 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 règlementaire 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 oeuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en oeuvre 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 la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 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 permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eut égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en oeuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à postériori ni de comité de rémunération.

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 2020, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 14 bénéficiaires :
- une rémunération fixe brute d'un montant total de 798 782 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 228 222 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 présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société par la Société de Gestion et émet un avis sur les projets de résolutions soumis aux associés.

Les statuts subordonnent à son avis préalable :

- l'entrée dans le capital de la Société d'une entité relevant de l'ACPR telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;
- les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L. 214-114 C. monét. fin. et s.,

étant précisé que la décision finale reviendra à la Société de Gestion qui demeure indépendante dans la prise de décision d'investissement.

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 ont été 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 devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

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 voix.

03. Rapport du Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Chers coassociés de Vendôme Régions,

Pour la seconde fois, nous devons nous satisfaire en juin 2021 d'une Assemblée Générale annuelle en mode dégradé. Ceux d'entre vous qui étaient présents dans une salle comble lors de celle du 19 mars 2018 peuvent imaginer combien la relation de personnes à personnes peut manquer aux différents acteurs de la SCPI : rendre compte sur papier est une chose, participer à un débat et se soumettre au jeu des questions-réponses en est une autre.

Ceci étant, d'une année à l'autre nos Assemblées Générales annuelles ont une fâcheuse tendance à se dérouler hors de la présence des principaux intéressés que vous êtes, que nous sommes. En 2020, il avait été décidé de ne pas nous réunir virtuellement en juin, faisant le pari qu'à la rentrée de septembre la vie reprendrait son cours habituel, ce qui permettrait comme par le passé, d'échanger entre nous « en présentiel » …

Pari perdu : en septembre, nous avons été finalement contraints de nous plier aux drastiques normes sanitaires et de sacrifier sur l'autel de la Covid le dialogue entre la Société de Gestion et les associés de Vendôme Régions.

Pour 2021, si nous avions encore quelque espoir de participer dans une vraie salle, assis sur de vraies chaises, en présence d'individus réels, force est de constater, pour le regretter, que notre Assemblée Générale annuelle se tient « sur papier » dans le respect des préconisations d'une ordonnance de mars 2020, renouvelée en décembre.

Tous les membres du Conseil de Surveillance forment des vœux pour que votre santé soit la meilleure possible et que cette pandémie ne soit bientôt plus qu'un mauvais souvenir.

Bien entendu, il ne s'agit que de gestion financière et on est en droit d'en relativiser l'importance eu égard aux actuels enjeux de santé publique. Toutefois, même si le sujet peut paraître dérisoire aux yeux de certains en cette période, les affaires ont poursuivi leur marche en 2020. Votre Conseil a pu se réunir avec la Société de Gestion et c'est ainsi que nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel en complément de ceux de la Société de Gestion et de notre Commissaire aux Comptes.

Comme chaque année, nous n'avons pas l'intention de reprendre l'intégralité des données qui vous sont communiquées par Norma Capital, nous bornant à des commentaires généraux et à quelques explications qui nous paraissent nécessaires

1. Commentaires d'ordre général

On ne peut que se féliciter des chiffres-clés de notre SCPI. S'il fallait donner des exemples : un rendement toujours supérieur à 6 % et un notable accroissement, de plus de 60 % en une année, du nombre d'associés. En effet, nous sommes désormais plus de 4 000 à faire confiance à Vendôme Régions, pour un montant unitaire d'environ 50 000 €… Ceci expliquant probablement cela. À mettre également en exergue : une très faible demande de rachat de parts et une notable liquidité des parts, ce qui est loin d'être le cas de plusieurs SCPI dont le marché a été quelque peu chahuté en 2020.

Nous relèverons pareillement un excellent taux d'occupation tant physique que financier et un faible recours à l'effet de levier. Sur ce dernier point, alors que – faut-il le rappeler ? – le Conseil de Surveillance ne doit pas s'immiscer dans la gestion de la SCPI, nous avons suggéré à Norma Capital d'étudier la possibilité de recourir au crédit dans les prochains mois. À l'heure actuelle le taux d'endettement de Vendôme Régions n'est que légèrement supérieur à 10 %.

Les taux d'emprunts bancaires sont historiquement bas et très nettement inférieurs au rendement des actifs immobiliers cibles de notre SCPI, probablement pour quelques années encore. Par conséquent, il ne nous paraitrait pas illogique, en « bons pères de famille » d'utiliser à nouveau l'effet de levier. Le Conseil de Surveillance estime que ce pourrait notamment être le cas pour financer des investissements *core* d'un montant unitaire significatif. Dans ces conditions, et dans toute la mesure du possible, il serait souhaitable d'allonger la durée au-delà de 7 ans et de prévoir une tranche amortissable, en contrepartie d'une politique active d'arbitrage sur le parc immobilier.

Une fourchette de 15 à 20 % d'endettement à des taux de crédit de l'ordre de 1 à 2 % a été évoquée.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance valide la politique de gestion de notre SCPI, telle qu'elle est rappelée en page 7 sans pour autant avoir eu spécifiquement l'occasion d'approfondir les pistes en cours qui permettraient à notre SCPI d'investir dans les grandes capitales européennes.

L'exercice 2020 s'étant achevé dans d'excellentes conditions pour Vendôme Régions qui a démontré sa résilience malgré les restrictions sanitaires, chaque associé est en droit de s'interroger sur la stabilité de ces résultats sur 2021.

Une partie de la réponse se trouve dans une boule de cristal… ou du côté d'un ratio qui faisait peu parler de lui jusqu'à « l'année Covid ». Il s'agit du taux de recouvrement des loyers. Alors que plusieurs SCPI n'ont pas hésité en 2020 à utiliser les réserves de plus-values ou le Report à Nouveau pour dégager un rendement « optiquement satisfaisant », cela n'a pas été le cas de Vendôme Régions. Avec un taux de recouvrement moyen de 98,70 %, Vendôme Régions a distribué des revenus provenant de loyers réellement encaissés et non de bénéfices reportés ou de plus-values mises de côté.

Quid de l'avenir ? Qu'en sera-t-il, demain, du marché de l'immobilier de bureaux qui représente les 2/3 de notre patrimoine ? Les experts s'accordent pour dire que les entreprises devront nécessairement intégrer le télétravail, ce qui diminuera à due concurrence les surfaces occupées par leurs collaborateurs assis à leur poste. Certes, mais… dans quelles proportions ? Les immeubles destinés au secteur tertiaire devront offrir plus de prestations annexes telles que salles de réunion et autres espaces de convivialité. Oui, mais… combien de m² ? Pour ce qui est de Vendôme Régions, on constate que la typologie de son patrimoine a démontré jusqu'à présent sa robustesse. Tout au plus, pourrait-elle marginalement évoluer afin que les commerces et les activités voient leur place accrue ?

2. Notre avis sur les résolutions

Cette année, dans la partie ordinaire de notre AG, il nous est notamment demandé de nous prononcer sur le renouvellement des mandats du Commissaire aux Comptes.

Par ailleurs, comme chaque année, une résolution prévoit que le Conseil de Surveillance puisse disposer d'une enveloppe budgétaire spécifique dans le cas où il lui serait nécessaire d'engager des frais pour des études juridiques, comptables etc. Cette disposition statutairement prévue n'a jamais eu à s'appliquer.

La partie extraordinaire de cette assemblée appelle naturellement un commentaire.

En 2018, dans un contexte très particulier de changement de Société de Gestion que nos coassociés d'origine auront conservé en mémoire, les membres du Conseil de Surveillance de l'époque avaient favorisé l'adoption de dispositions statutaires permettant le contrôle le plus strict possible de la part des porteurs de parts. En pleine conformité avec le Code monétaire et financier, par précaution, nous avions prévu une clause limitant à une seule année le mandat de la Société de Gestion qui, sur appels d'offres, serait amenée à piloter Vendôme Régions. C'est pourquoi le mandat de Norma Capital est renouvelé chaque année depuis.

En conclusion de notre rapport à l'Assemblée Générale de l'année dernière nous écrivions :
« 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. »

Nous confirmons aujourd'hui nos propos de l'année dernière : la situation s'étant largement stabilisée, Norma Capital ayant apporté la preuve de ses compétences comme en témoigne le présent rapport annuel, il nous a paru qu'un mandat de trois ans serait désormais plus adapté à l'horizon de gestion. À ce sujet, il est utile d'attirer l'attention de tous que la notion de mandat à durée déterminée n'est pas fréquente dans le monde des SCPI ; c'est même une « marque de fabrique » de Vendôme Régions, une des rares SCPI qui joue pleinement le jeu de la démocratie actionnariale. Dans quelques années, votre Conseil de Surveillance sera probablement en mesure d'appuyer un mandat de cinq ans.

Votre Conseil de Surveillance a émis à l'unanimité un avis favorable à l'ensemble des résolutions qu'il vous invite, en conséquence, à approuver dans leur intégralité.

Prenez soin de vous et de vos proches.

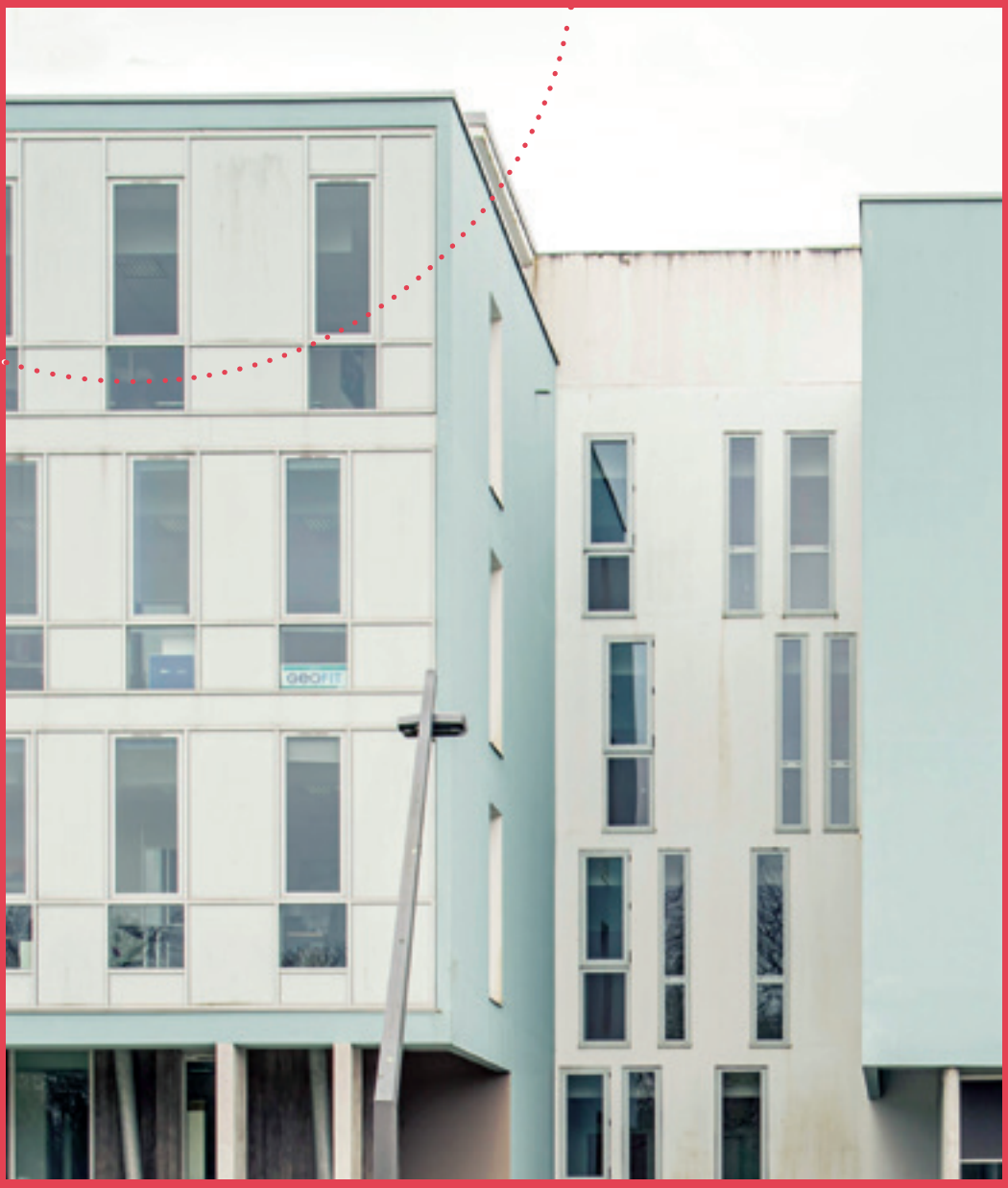
Pour le Conseil de Surveillance

Le Président
Serge Blanc, représentant AAAZ SCI

aaaz-sci-versailles@laposte.net

Achevé de rédiger et approuvé le 6 avril 2021.

Nota : les membres du Conseil de Surveillance, élus par les associés pour les représenter, restent tout naturellement à l'entière disposition de ces derniers afin de leur fournir si nécessaire toute précision dans le domaine de compétence du Conseil. Norma Capital est autorisée à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui en ferait la demande. La liste des membres du Conseil de Surveillance se trouve en page 7.



04. Comptes annuels

au 31 décembre 2020

État du patrimoine au 31 décembre 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	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	159 258 236,29	164 389 800,00	113 292 596,29	116 856 050,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Immobilisations locatives	**159 258 236,29**	**164 389 800,00**	**113 292 596,29**	**116 856 050,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 292 120,00	-	- 330 625,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	**- 292 120,00**	**-**	**- 330 625,00**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL I	158 966 116,29	164 389 800,00	112 961 971,29	116 856 050,00
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	2 060 222,35	2 060 222,35	1 466 890,76	1 466 890,76
Autres créances	29 661 218,88	29 661 218,88	8 321 091,50	8 321 091,50
Provisions pour dépréciation des créances	- 92 094,23	- 92 094,23	- 137 018,94	- 137 018,94
Créances	**31 629 347,00**	**31 629 347,00**	**9 650 963,32**	**9 650 963,32**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	19 077 928,35	19 077 928,35	7 064 061,85	7 064 061,85
Valeurs de placement et disponibilités	**19 077 928,35**	**19 077 928,35**	**7 064 061,85**	**7 064 061,85**
TOTAL III	50 707 275,35	50 707 275,35	16 715 025,17	16 715 025,17
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	**-**	**-**	**-**	**-**
Dettes financières	- 19 796 247,66	- 19 796 247,66	- 15 337 746,26	- 15 337 746,26
Dettes d'exploitation	- 6 368 193,33	- 6 368 193,33	- 4 255 462,59	- 4 255 462,59
Dettes diverses	- 187,40	- 187,40	- 268 569,58	- 268 569,58
Dettes	**- 26 164 628,39**	**- 26 164 628,39**	**- 19 861 778,43**	**- 19 861 778,43**
TOTAL IV	- 26 164 628,39	- 26 164 628,39	- 19 861 778,43	- 19 861 778,43
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
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
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	**183 508 763,25**	**-**	**109 771 805,03**	**-**
Valeur estimée du patrimoine	**-**	**188 932 446,96**	**-**	**113 665 883,74**

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	4e acompte 2019	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2020	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital								
Capital souscrit	103 149 989,79	-	-	62 877 179,89	-	- 1 649 500,00	-	164 377 669,68
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	26 358 803,59	-	-	22 570 993,84	-	- 297 209,10	-	48 632 588,33
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 21 488 721,53	-	-	- 11 019 379,05	-	-	-	- 32 508 100,58
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	178 801,20	-	- 54 840,00	-	-	-	-	123 961,20
Résultat de l'exercice								
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-	-	-	-	-	8 845 032,62
Acomptes sur distribution	- 2 624 059,02	- 1 483 466,38	4 107 831,00	-	- 6 106 693,60	-	-	- 6 106 388,00
Résultat exercice 2019	4 052 991,00	-	- 4 052 991,00	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	109 771 805,03	- 1 483 466,38	-	74 428 794,68	- 6 106 693,60	- 1 946 709,10	-	183 508 763,25

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	**19 131 000,00**	**13 656 925,83**
Emprunts à taux fixe	-	-
• Privilèges de prêteur de denier	17 521 000,00	11 989 00,00
• Hypothèques	1 610 000,00	1 667 925,83
Emprunts à taux variable	Néant	Néant
• Privilèges de prêteur de denier	-	-
• Hypothèques	-	-
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-	-
Engagements donnés (achats)	**Néant**	**Néant**
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	-	-
Engagements reçus (ventes)	**223 854,86**	**Néant**
Offres signées	-	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-	-
Garanties locatives	223 854,86	-
Garanties données	**Néant**	**Néant**
Garanties reçues	**Néant**	**Néant**
Aval, cautions	**365 892,00**	**368 016,78**

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 ;
- dette bancaire de 4 532 000 € contractée sur les immeubles de Nantes et Chasseneuil, garantie par un privilège de prêteur de deniers.

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Les engagements reçus concernent :
- une garantie locative sur l'actif Lambersart pour un montant de 83 062,50 € ;
- une garantie locative sur l'actif Montlhéry pour un montant de 68 668 € ;
- une garantie locative sur l'actif Bretigny pour un montant de 22 438,36 € ;
- une garantie locative sur l'actif Pessac pour un montant de 49 686 €.

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)

	31/12/2020	31/12/2019
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	16 173 606,46	11 842 599,45
Loyers	10 792 608,59	5 218 126,35
Charges facturées	2 473 386,05	1 506 914,88
Produits des participations contrôlés	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	167 798,90	24 986,43
Transferts de charges immobilières	2 739 812,92	5 092 571,79
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	- 3 247 318,46	- 7 043 190,68
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 2 896 258,81	- 1 596 799,60
Travaux de gros entretiens	-	- 22 624,52
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 185 607,89	- 17 180,61
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 55 092,00	- 191 900,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 81 082,57	- 5 122 261,76
Dépréciation des créances douteuses	- 29 277,19	- 92 424,19
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**12 926 288,00**	**4 799 408,77**
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	8 442 549,06	8 598 303,60
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	8 279 566,13	8 553 022,31
Autres produits	162 982,93	45 281,29
II - CHARGES D'EXPLOITATION	- 12 391 207,82	- 9 262 239,15
Commissions de gestion	- 9 383 014,03	- 8 553 022,31
Charges d'exploitation de la société	- 2 994 404,93	- 709 216,84
Diverses charges d'exploitation	- 13 788,86	-
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)	**- 3 948 658,76**	**- 663 935,55**
I - PRODUITS FINANCIERS	131 733,84	37 570,13
Dividendes des participations non contrôlés	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	131 733,84	37 570,13
II - CHARGES FINANCIÈRES	- 264 330,46	- 104 726,35
Charges d'intérêts des emprunts	- 264 330,46	- 104 726,35
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat financier C = (I-II)	**- 132 596,62**	**- 67 156,22**
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	- 15 326,00
Charges exceptionnelles	-	- 15 326,00
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-**	**- 15 326,00**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**8 845 032,62**	**4 052 991,00**

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes annuels 2020, 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 no 2016-03 du 7 juillet 2016. 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.

Faits marquants de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

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, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2020

	31/12/2020			31/12/2019		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m^2)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m^2)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	108 772 420 €	111 339 800 €	60 799,52	80 541 996 €	82 902 800 €	46 294
Entrepôts	16 939 020 €	18 990 000 €	40 444,31	10 561 520 €	11 060 000 €	27 269
Locaux commerciaux	33 546 796 €	34 060 000 €	23 441,56	21 905 830 €	22 610 000 €	19 153
TOTAL GÉNÉRAL	159 258 236 €	164 389 800 €	124 685,39	113 009 346 €	116 572 800 €	92 716

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2020

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
21/07/2015	Commerce	PAU (64000)	15, avenue Jean Mermoz	183,7	566 600,00 €	
31/07/2015	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	814	901 500,00 €	
18/01/2016	Activités	MIGNÉ-AUXANCES (86440)	83, rue des Entreprises	3 959	1 850 000,00 €	
29/01/2016	Bureaux	ORLÉANS (45000)	122-124, Faubourg Bannier	1 430	1 253 000,00 €	
17/05/2016	Commerce	WISSEMBOURG (67160)	Allée des Peupliers	2 427	1 977 000,00 €	
11/07/2016	Commerce	PERTUIS (84120)	ZC Terre du Fort	802	1 868 624,00 €	
28/07/2016	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue Jouanet	1 455	2 306 000,00 €	
05/08/2016	Commerce	LIBOURNE (33500)	6-8, rue Gambetta	359,15	680 000,00 €	
30/08/2016	Bureaux	PARIS (75007)	30, rue des St Pères	89	900 000,00 €	
21/09/2016	Bureaux	SALON DE PROVENCE (13300)	181, bld de la République	769	1 955 000,00 €	
09/12/2016	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	4, rue Édith Piaf	1 289	2 649 935,00 €	17 820 000,00 €
20/01/2017	Bureaux	RENNES (35000)	8, rue du Patis Tatelin	863	1 730 000,00 €	
23/03/2017	Commerce	DIJON (21000)	20, rue du Bourg	707	960 000,00 €	
23/03/2017	Commerce	LE MANS (72000)	32, rue des Minimes	533,57	1 893 000,00 €	
30/03/2017	Bureaux	VALENCIENNES (59300)	10, chemin du Mouton Noir	888	1 520 000,00 €	
30/06/2017	Bureaux	AMIENS (80000)	Rue de Poulainville	1 197,22	1 520 000,00 €	
07/07/2017	Bureaux	VILLERS-LÈS-NANCY (54600)	8, allée de Longchamp	3 791	4 250 000,00 €	
12/09/2017	Activités	BRIE-COMTE-ROBERT (77170)	7, rue du Général leclerc	3 123	2 150 000,00 €	
07/11/2017	Bureaux	PARIS (75019)	75, bd Macdonald	356,8	1 500 000,00 €	
28/11/2017	Bureaux	AVIGNON (84000)	631, chemin des Meinajariès	1 402,8	2 115 000,00 €	
27/12/2017	Commerce	CRÊCHES SUR SAÔNE (71680)	359, rue de Bourgogne	1 545	870 415,00 €	
27/12/2017	Commerce	FORBACH (57600)	ZI Carrefour de l'Europe	1 200	837 822,00 €	
27/12/2017	Commerce	CARCASSONNE (11000)	6, avenue du Souvenir Français	2 790	1 684 021,00 €	
28/12/2017	Commerce	METZ (57000)	1 en Nexirue	325,48	295 581,00 €	
28/12/2017	Commerce	SAINT AVOLD (57500)	19, place de la Victoire	109,46	161 133,00 €	
28/12/2017	Commerce	THIONVILLE (57100)	4, rue des Deux Places	70	84 000,00 €	
28/12/2017	Commerce	JARNY (54800)	38, rampe Gambetta	380	268 800,00 €	22 485 000,00 €
23/01/2018	Commerce	BOURGES (18000)	18-24, rue du Pré Doulet	1 600	832 000,00 €	
27/09/2018	Commerce	COLMAR (68000)	1, Grande Rue	1 463,9	2 335 000,00 €	
31/10/2018	Bureaux	RENNES (35000)	14C, rue du Patis Tatelin	523	650 000,00 €	
29/11/2018	Activités	LE CREUSOT (71200)	13, allée des Bruyères	2 662	1 241 520,00 €	
04/12/2018	Commerce	CERGY (95000)	2-4, rue des Linandes Beiges	794,5	1 470 000,00 €	
04/12/2018	Commerce	TRETS (13530)	Chemin du Loup	1 737,8	1 590 000,00 €	
28/12/2018	Bureaux	JONAGE (69330)	22, Avenue Lionel Terray	587	1 160 000,00 €	9 850 000,00 €

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2020

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
15/03/2019	Bureaux	MARCQ-EN-BAROEUL (59700)	340, avenue de la Marne - Bât 11	790	1 800 000,00 €	
22/03/2019	Bureaux	SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS (59262)	130, rue Harrison	694	1 490 000,00 €	
05/06/2019	Bureaux	RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	11-13, avenue de l'Europe	1 393,21	1 977 585,00 €	
28/06/2019	Bureaux	NANTES (44300)	1, route de Gachet	2 604	5 020 000,00 €	
28/06/2019	Bureaux	TOULOUSE (31500)	4, impasse René Couzinet	2 204,8	3 520 000,00 €	
23/07/2019	Commerce	NOGENT SUR MARNE (94130)	23, boulevard Albert 1er	832	1 361 000,00 €	
09/09/2019	Bureaux	LAMBERSART (59130)	251, avenue du Bois	2 238,2	6 140 000,00 €	
27/09/2019	Bureaux	TOULOUSE (31300)	11, rue Pierre Vellas	2 155	980 000,00 €	
14/10/2019	Bureaux	SAINT-HERBLAIN (44800)	275, boulevard Marcel Paul	1 303,06	2 550 000,00 €	
14/10/2019	Bureaux	PESSAC (33600)	22, avenue Léonard de Vinci	2 718	4 880 400,00 €	
24/10/2019	Commerce	BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91220)	49, av. de la Commune de Paris	1 292	2 365 000,00 €	
31/10/2019	Bureaux	BLAGNAC (31700)	17, avenue Didier Daurat	5 535	12 200 000,00 €	
04/11/2019	Bureaux	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180)	9, rue Michaël Faraday	886	1 365 000,00 €	
28/11/2019	Bureaux	MONTPELLIER (34000)	396, rue du Mas de Verchant	5 418,27	10 550 000,00 €	
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100)	2, place Pierre Potier	3 233	5 468 000,00 €	
31/12/2019	Activités	LE MANS (72000)	23-25, boulevard Pierre Lefaucheux	17 525,31	5 600 000,00 €	68 729 800,00 €
13/01/2020	Commerce	MONTLHÉRY (91310)	60-62, route d'Orléans	2 354	5 950 000,00 €	
14/01/2020	Commerce	PARIS (75009)	33, rue de Clichy	64	300 800,00 €	
31/01/2020	Bureaux	CHASSENEUIL DU POITOU (86360)	1, avenue Galilée	4 698	7 920 000,00 €	
31/01/2020	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Alfred Kastler	2 154,28	3 410 000,00 €	
18/02/2020	Bureaux	VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	27, allée Lavoisier	776	900 000,00 €	
27/02/2020	Bureaux	LE MANS (72100)	12, rue Ferdinand de Lesseps	2 026,74	2 500 000,00 €	
19/05/2020	Bureaux	SAINT-LEU (97424)	29, rue du Pressoir	1 020,14	2 700 000,00 €	
09/07/2020	Activités	POITIERS (86000)	8, place de Dion Bouton	3 283	1 392 500,00 €	
01/09/2020	Bureaux	LILLE (59800)	413, avenue du Président Hoover	2 339	6 700 000,00 €	
23/09/2020	Activités	IVRY-SUR-SEINE (94200)	4, avenue Paul Vaillant Couturier	1 162	1 700 000,00 €	
30/10/2020	Activités	ESCALQUENS (31750)	Rue de la Montagne Noire	5 200	655 000,00 €	
10/11/2020	Bureaux	LESQUIN (59810)	23, rue Paul Dubrule	316	981 000,00 €	
10/11/2020	Commerce	ENGLOS (59320)	5, allée du Progrès	635	1 796 000,00 €	
04/12/2020	Commerce	ROMAINVILLE (93230)	90, route de Montreuil	764	1 200 000,00 €	
04/12/2020	Bureaux	LABÈGE (31670)	19, rue Carmin	842	1 310 000,00 €	
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	472	2 200 000,00 €	
12/12/2020	Activités	SAINT HERBLAIN (44800)	11, avenue Louis Renault	3 530	2 350 000,00 €	45 505 000,00 €
TOTAL					159 258 236,00 €	164 389 800,00 €

Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Terrains et constructions locatives[1]	113 292 596,29	49 979 040,00	4 013 400,00	159 258 236,29
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions[2]	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	113 292 596,29	49 979 040,00	4 013 400,00	159 258 236,29

[1]Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.
[2]Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2020	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2020
Dépenses prévisionnelles sur N+1	236 000,00	-	50 480,00	185 520,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	41 750,00	7 850,00	-	49 600,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	30 500,00	11 500,00	-	42 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	22 375,00	-	12 375,00	10 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	5 000,00	-	5 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	330 625,00	24 350,00	62 855,00	292 120,00

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 873 169,11	1 214 352,32
Créances douteuses	187 053,24	252 538,44
TOTAL GÉNÉRAL	2 060 222,35	1 466 890,76

- Comptabilisation des loyers : les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Risque locatif / créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Évolution des dépréciations	31/12/2019	Dotation	Reprise	31/12/2020
Dépréciation des créances locataires	137 018,94	29 277,19	74 201,90	92 094,23
TOTAL GÉNÉRAL	137 018,94	29 277,19	74 201,90	92 094,23

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	6 981 206,84	542 096,86
Syndics	1 308 710,99	432 993,58
Autres débiteurs	21 371 301,05	7 346 001,06
TOTAL GÉNÉRAL	29 661 218,88	8 321 091,50

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Néant.

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	17 662 090,28	13 655 958,95
Intérêts courus non échus	33 614,75	23 558,06
Concours bancaires courants	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	2 100 542,63	1 658 229,25
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	19 796 247,66	15 337 746,26

Détail des emprunts	Nature de l'emprunt	Type d'emprunt	Taux (%)	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe :								
Emprunt Migne Auxences	Emprunt immobilier	Amortissable	1,77	05/11/2022	150 683,24 €	180 972,88 €	-	331 656,12 €
Emprunt Orléans	Emprunt immobilier	Amortissable	1,62	31/07/2024	247 581,07 €	701 853,09 €	-	949 434,16 €
Emprunt Colmar	Emprunt immobilier	In-fine	1,60	25/09/2023	-	934 000,00 €	-	934 000,00 €
Emprunt Le Creusot	Emprunt immobilier	In-fine	1,60	30/11/2023	-	565 000,00 €	-	565 000,00 €
Emprunt Nantes	Emprunt immobilier	In-fine	1,60	28/06/2024	-	2 000 000,00 €	-	2 000 000,00 €
Emprunt Lambersart	Emprunt immobilier	Amortissable	1,60	09/09/2026	40 000,00 €	160 000,00 €	1 750 000,00 €	1 950 000,00 €
Emprunt Pessac	Emprunt immobilier	In-fine	1,60	14/10/2024	-	1 500 000,00 €	-	1 500 000,00 €
Emprunt Blagnac	Emprunt immobilier	Amortissable	1,30	30/10/2026	100 000,00 €	400 000,00 €	4 400 000,00 €	4 900 000,00 €
Emprunt Nantes Chasseneuil	Emprunt immobilier	In-fine	1,50	31/01/2025	-	4 532 000,00 €	-	4 532 000,00 €
TOTAL GÉNÉRAL[1]					538 264,31 €	10 973 825,97 €	6 150 000,00 €	17 662 090,28 €

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs	1 968 728,92	1 059 323,79
Fournisseurs et comptes rattachés	4 151 201,44	3 132 698,08
États et autres collectivités	246 081,62	50 697,00
Autres créditeurs	2 181,35	12 743,72
TOTAL GÉNÉRAL	6 368 193,33	4 255 462,59

Provisions pour risques et charges

Néant.

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	43 413,00
TOTAL GÉNÉRAL	-	43 413,00

Capitaux propres

En date du 22/09/2020, l'Assemblée Générale a décidé d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice clos au 31/12/2019 s'élevant à 4 375 792 euros comme suit :
- Distribution de dividendes aux associés : 4 107 831 euros ;
- Report à Nouveau : 267 961 euros.

Les principaux éléments constitutifs des capitaux propres sont présentés dans le tableau de variation des capitaux propres.

Résultat

Le résultat immobilier est composé principalement des loyers facturés aux locataires. La variation à la hausse s'explique par l'augmentation du nombre de locataires.

Le résultat d'exploitation est composé principalement des frais d'acquisition ainsi que des honoraires de gestion des quittancements versés à la Société de Gestion. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'exploitation.

Le résultat financier est composé des charges d'intérêts liés aux emprunts de la Société ainsi que des produits d'intérêts reçus sur les comptes des notaires lors des acquisitions. La variation à la baisse s'explique par l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunt.

Le résultat exceptionnel est nul.

Les principaux éléments constitutifs du résultat sont présentés dans le compte de résultat.

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 2020 :
- commission de gestion : 1 103 447,90 € ;
- commission de souscription : 8 279 566,13 €.

[1] Le taux d'endettement maximum est fixé à 30 % dans les statuts.

05. Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, et conformément à la règlementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. 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 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.

Vérifications 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 établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

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 13 avril 2021.

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés
SCPI Vendôme Régions
C/O Norma Capital - 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Rémunération de la Société de Gestion

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la commission de souscription s'élève à 8 279 566,13 € HT.

> Commission de gestion
La Société de Gestion perçoit une commission de gestion versée par la Société et fixée à 10 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur). Cette commission est prélevée par la Société de Gestion au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 1 103 447,90 € HT.

> Commission de cession et de mutation
La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune commission de cession et de mutation n'a été enregistrée.

> Commission d'arbitrage des actifs immobiliers
La Société de Gestion perçoit une commission d'arbitrage des actifs immobiliers égale à :
- 2 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 000 000 €,
- 1,50 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 000 000 €.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune commission d'arbitrage des actifs immobiliers n'a été enregistrée.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été enregistrée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2021.

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras

06. Ordre du jour et projet de résolutions

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2020 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
6. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions règlementées ;
7. Fixation des jetons de présence ;
8. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
9. Renouvellement du mandat de la Société de Gestion ;
10. Pouvoirs de la Société de Gestion ;
11. Rémunération de la Société de Gestion ;
12. Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire ;
13. Arrivée du terme du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant ;
14. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

15. Modification de la durée du mandat de la Société de Gestion et modification corrélative de l'article 16 des statuts ;
16. Modification de l'article 21-4-5 des statuts et de la note d'information ;
17. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance, et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020.

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 2020.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2020 s'élevant à 164 377 669,68 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 : 183 508 763,25 euros, soit 560,73 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 188 932 446,96 euros, soit 577,30 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 226 776 310,25 euros, soit 692,94 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 8 845 032,62 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 123 961,20 euros, formant un bénéfice distribuable de 8 968 993,82 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 8 968 993,82 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 8 855 365,60 euros
  Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 8 855 365,60 euros ;
- Report à Nouveau du solde disponible : 113 628,22 euros.

Sixième résolution

Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions règlementées.

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 du 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 €, 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, 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.
L'Assemblée Générale prend acte que le montant alloué au titre de l'exercice 2020 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de gérant de la Société de Gestion Norma Capital, dont le mandat vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Sous la condition suspensive de l'adoption de la 15ème résolution, la durée du mandat de la Société de Gestion Norma Capital est fixée à trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

En cas de rejet de la 15ème résolution, la durée du mandat de Norma Capital est fixée à un an, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2021.

Dixième résolution

Pouvoirs de la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale conformément à l'article 16-3) 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, y compris en état futur d'achèvement, 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 sommes 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 la 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, financements, refinancements, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum de 30 % de la capitalisation de la SCPI.

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.

Onzième résolution

Rémunération de la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions de rémunération de la Société de Gestion, Norma Capital, telles que celles-ci figurent dans la note d'information de la Société, approuve les termes et conditions tarifaires présentés et leur reconduction pour la durée du mandat de la Société de Gestion.

Douzième résolution

Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la Société PriceWaterhouseCoopers Audit prenait fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la Société PriceWaterhouseCoopers Audit, dont le siège est 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly Sur Seine (RCS Nanterre 672 006 483).

Treizième résolution

Arrivée du terme du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU prenait fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de ne pas renouveler son mandat et de ne pas nommer de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement.

Quatorzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités 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.

Assemblée Générale Extraordinaire

Quinzième résolution

Modification de la durée du mandat de la Société de Gestion et modification de l'article 16-2 des statuts.

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 la durée du mandat de la Société de Gestion d'une année à trois années.

En conséquence, l'Assemblée Générale prend acte que la durée du mandat de la Société de Gestion Norma Capital, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 16-2 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 16-2 : Durée déterminée du mandat – renouvellement – non-renouvellement – révocation en cours de mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée de un an renouvelable expirant à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice suivant celui au cours duquel elle a été désignée. La Société de Gestion peut être révoquée en cours de mandat par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation en cours de mandat est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Par exception, la durée du mandat de la Société de Gestion désignée par l'A.G.M. du 19 mars 2018 expirera lors de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

En cours de mandat, les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion n'a pas à être motivé et ne pourra en aucun cas donner lieu à dommages et intérêts.

En cas de non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles Sociétés de Gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs au non-renouvellement, à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

La Société de Gestion dont le mandat n'aura pas été renouvelé :
1) aura la charge de l'organisation matérielle de cet appel d'offres et de la convocation de la nouvelle A.G.,
2) restera en fonctions jusqu'à la prise de fonctions effective de la nouvelle Société de Gestion et
3) devra mettre tout en oeuvre pour transmettre l'intégralité des éléments en sa possession à la nouvelle Société de Gestion, et cela dans les délais les plus courts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« 16-2 : Durée déterminée du mandat – renouvellement – non-renouvellement – révocation en cours de mandat

La Société de Gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée de trois ans renouvelable, expirant à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de la Société de Gestion. La Société de Gestion peut être révoquée en cours de mandat par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation en cours de mandat est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

En cours de mandat, les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion n'a pas à être motivé et ne pourra en aucun cas donner lieu à dommages et intérêts.

En cas de non-renouvellement du mandat de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles Sociétés de Gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle Société de Gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs au non-renouvellement, à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

La Société de Gestion dont le mandat n'aura pas été renouvelé :
1) aura la charge de l'organisation matérielle de cet appel d'offres et de la convocation de la nouvelle A.G.,
2) restera en fonctions jusqu'à la prise de fonctions effective de la nouvelle Société de Gestion et
3) devra mettre tout en oeuvre pour transmettre l'intégralité des éléments en sa possession à la nouvelle Société de Gestion, et cela dans les délais les plus courts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la Société de Gestion.

En cas de cessation des fonctions de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion. »

Le reste de l'article est inchangé.

Seizième résolution

Modification de l'article 21-4-5 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 modifier l'article 21-4-5 des statuts, afin de prévoir la possibilité dans certaines conditions pour les associés de voter par voie électronique aux Assemblées Générales, comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 21-4-5 : « Convocation par télécommunication électronique

Conformément à l'article R. 214-137 C. monét. fin., la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'A.G. suivante se tenant sur première convocation. »

Nouvelle rédaction :

Article 21-4-5 : « Convocation par télécommunication électronique

Conformément à l'article R. 214-137 C. monét. fin., la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'A.G. suivante se tenant sur première convocation. »

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.

Dix-septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités 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.

Notes

Notes

Notes

vendôme régions

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 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

Conception graphique BRONX.

norma capital

105, boulevard Haussmann - 75 008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • www.normacapital.fr • vendome.regions@normacapital.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.