



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

**1<sup>er</sup> trimestre 2016**Valide du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

Société de gestion

Vendôme Capital Partners

N° Agrément

GP 10000034 du 30/08/2010

N° Siren

522.024.389 RCS Paris

**Service Associés SCPI Vendôme Régions**

Tel. : +33(0)1 80 05 20 68

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

- SCPI à capital variable

**Date de création**

- 22 mai 2015

**N° Visa AMF**

- 15-15

**Date de délivrance**

- 30 juin 2015

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI**

- 10 ans

**Durée de vie de la SCPI**

- 99 années

**Capital maximum statutaire**

- 20 000 000 €

**Dépositaire**

- Société Générale Securities Services

**Évaluateur immobilier**

- Cushman & Wakefield

**Commissaire aux comptes**

- CAC Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit
- CAC Suppléant : Georghiou Jean-Christophe

Chères Associées, Chers Associés,

Le résultat au 31/03/2016 de la SCPI s'élève à 84 943,36 €. Il a été décidé de procéder à une distribution d'un montant de 32 873,08 €. Ce montant équivaut à un **rendement annualisé de 6,11%** sur le prix de souscription et le versement sera effectué le 4 mai 2016.

L'Assemblée générale de votre SCPI Vendôme Régions s'est tenue le 14 avril dernier. À cette occasion, les comptes de la Société ont été approuvés, et le **capital plafond statutaire a été porté à 20 000 000 €** au lieu des 10 000 000 € prévus jusqu'à présent.

Les derniers rapports d'expertise ayant démontré que la valeur vénale des actifs de la SCPI Vendôme Régions était supérieure aux valeurs d'acquisition, la Société de Gestion vous informe de sa décision **d'augmenter la valeur de part de la SCPI à compter du 16 mai prochain, de 3,2%**. Le prix d'une part s'élèvera désormais à **640 €**.

L'ensemble des équipes de Vendôme Capital Partners vous remercie de votre confiance.

## Chiffres clés au 31 mars 2016

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016	32 873,08 €
Prix de souscription	620,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	120,00 €
Valeur de retrait	545,60 €
Capitalisation (au prix de souscription)	4 450 410,61 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	3 115 parts
Nombre de porteurs de parts	110
Parts en attente de retrait	0 part
Trésorerie	593 843,78 €
Effet de levier	23%

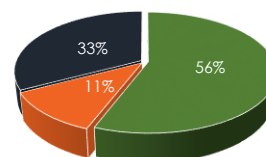
Les performances passées, et plus particulièrement les performances à court terme, ne préjugent pas des performances futures.

## Résultat mis en distribution au T1 2016



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de **6,11%** sur le prix de souscription.

## Composition du patrimoine (% valeur vénale) au 31/03/2016



■ Bureaux ■ Commerce ■ Activités

# Évolution du patrimoine et situation locative

## Acquisitions du trimestre



### Bureaux/Activités Migné-Auxances (Poitiers)

Prix d'acquisition : 1 980 100 € AEM  
Rendement immobilier<sup>1</sup> : 9,1 %  
Surface : 4 015 m<sup>2</sup>  
Locataire : Société d'Études et de  
Construction d'Ascenseurs (SECA)



### Bureaux Orléans

Prix d'acquisition : 1 341 800 € AEM  
Rendement immobilier<sup>1</sup> : 13,2 %  
Surface : 1 574 m<sup>2</sup>  
Locataire : Direction régionale de  
la jeunesse, des sports et de la  
cohésion sociale (DRJSCS)

## Cession du trimestre

Une promesse de vente a été signée pour la cession d'un parking sur le site d'Orléans.

## Taux d'occupation

31 mars 2016

Taux d'occupation physique trimestriel <sup>2</sup>	100 %
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>3</sup>	99 %

100 %



Taux d'occupation physique

## Situation locative

31 mars 2016

Loyers quittancés HT HC	120 262 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	6 882 m <sup>2</sup>
Relocations	N/A
Libérations	N/A

## Locaux vacants

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

## Promesse en cours

Une promesse de vente a été signée le 25 avril 2016 en vue d'acquérir un local commercial à Wissembourg (67) loué à l'enseigne VIMA dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

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

<sup>2</sup> Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings et locaux annexes).

<sup>3</sup> Loyers facturés / Loyers facturables.

## Capital

	Au 31 décembre 2015	Au 31 mars 2016
Capital nominal	2 198 500 €	<b>3 810 000 €</b>
Nombre de parts	4 397	<b>7 512</b>
Prime d'émission	262 467 €	<b>640 410,61 €</b>
Nombre d'associés	73	<b>110</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	915 586,60 €	<b>1 989 443,61 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	2 460 967 €	<b>4 450 410,61 €</b>

+ 51%

+ 81%

## Marché des parts

Souscriptions augmentant le capital	1 989 443,61 €
Souscriptions compensant des retraits	0 €
Parts en attente de retrait	0 part
Transaction hors marché sur la période	0 €
Cession	0 €

## Prix de la part

**620,00 €**

Au 31 mars 2016

## Revenus distribués

**Résultat mis en distribution au T1 2016** **32 873,08 €**

L'acompte sur dividendes du trimestre correspond à un rendement annualisé de 6,11% sur le prix de souscription.

## Distribution T1 2016

**6,11%**

## Valeurs de référence par part au 31 mars 2016

<b>Prix de souscription</b>	<b>620,00 €</b>		
Une part	500,00 €	Valeur de réalisation (par part) <sup>4</sup>	548,12 €
Prime d'émission	120,00 €	Valeur de reconstitution (par part) <sup>5</sup>	667,09 €
Dont commission de souscription due :		Valeur ISF ou Valeur de retrait (par part) <sup>6</sup>	545,60 €
Au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	74,40 €		

Jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant l'encaissement de la souscription dans son intégralité.

**À compter du 16 mai 2016, le prix de la part s'élèvera à 640 euros.**

## Vie sociale

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

<sup>4</sup> Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>5</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>6</sup> Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

# Rappel des conditions de souscription et de cession des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 120 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 74,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 66,96 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 7,44 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6 %

pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50.000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50.000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la société de gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.



## SCPI Vendôme Régions

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

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

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

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.vendomecp.com](http://www.vendomecp.com). La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



### VENDÔME CAPITAL PARTNERS Société de Gestion de Portefeuille

47, avenue de l'Opéra  
75 002 PARIS

61, route d'Allauch  
13011 MARSEILLE

Tél : 01.80.05.20.30

Société Anonyme au capital de 400.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 522.024.389. Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP 10000034.

[www.vendomecp.com](http://www.vendomecp.com)