



### LE MOT DE VCP

Chères Associées, Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous présenter le Bulletin trimestriel d'information du troisième trimestre 2017.

La **capitalisation** de la SCPI Vendôme Régions s'élève ce trimestre à environ **37,9 millions d'euros**.

L'acompte sur dividende de ce trimestre vous a été versé le **mardi 31 octobre 2017**.

Il a été décidé de procéder à une distribution de **9,68 € par part** (en pleine jouissance), soit un **rendement annualisé de 6,05%** sur le prix de souscription.

Au cours de ce trimestre, la SCPI Vendôme Régions a réalisé trois acquisitions. En juillet, un immeuble de bureaux localisé à Villers-lès-Nancy et en septembre, deux commerces dont le premier est situé à Brie-Comte-Robert et le second à Creil.

Les bureaux, situés à Villers-lès-Nancy (54) sont loués à l'Organisme National des Forêts dans le cadre d'un bail civil de 8 ans dont 6 ans fermes. Le rendement immobilier atteint 7,7%.

Le premier commerce, situé à Brie-Comte-Robert (77), accueille un concessionnaire automobile Peugeot. Le rendement immobilier s'élève à 8,1%.

La seconde acquisition porte sur un commerce situé à Creil (60) dont le locataire est la célèbre marque de prêt-à-porter Burton. Il s'agit d'un bail classique de 9 ans et le rendement immobilier atteint 12,7%.

Un conseil de surveillance s'est tenu le 21 septembre 2017 au siège de la Société. D'une part, des délibérations mises au vote ont été votées à l'unanimité (adoption du PV du conseil de surveillance du 07 juillet 2017, convocation du prochain conseil de surveillance, pouvoirs et formalités). D'autre part, l'ensemble des autres résolutions relatives à de l'information à destination des membres du conseil n'ont appelé aucune remarque ou difficulté particulières.

### L'ESSENTIEL

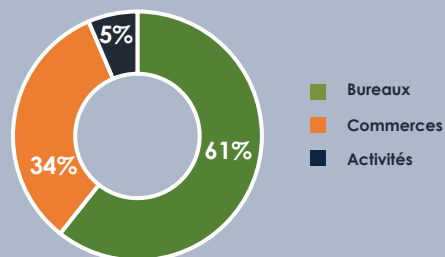
#### Résultat mis en distribution au T3 2017



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de 6,05% sur le prix de souscription soit 9,68 € par part en pleine jouissance.

#### Composition du patrimoine au T3 2017

(% valeur vénale)



### CHIFFRES CLÉS AU T3 2017



**19 actifs immobiliers**



**688 associés**

+ 2,7% par rapport au T2 2017



**37 938 287 €**

Capitalisation au T3 2017

+ 18% par rapport au T2 2017



**60 jours calendaires\***

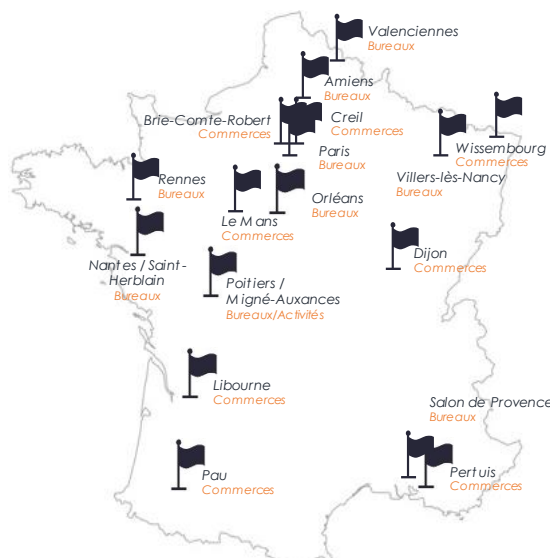
Délai de jouissance depuis le 14.11.16



**2,38% d'effet de levier**

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

#### PATRIMOINE DE VENDÔME RÉGIONS AU 30/09/2017



# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

### Villers-lès-Nancy Bureaux



**Date d'acquisition :** 07/07/2017  
**Prix d'acquisition :** 4 545 700 € AEM  
**Rendement immobilier 1 :** 7,7 %  
**Surface :** 3 800 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Organisme National des Forêts

### Brie-Comte-Robert Commerce



**Date d'acquisition :** 12/09/2017  
**Prix d'acquisition :** 2 420 400 € AEM  
**Rendement immobilier 1 :** 8,1 %  
**Surface :** 3 800 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Concessionnaire automobile

### Creil Commerce



**Date d'acquisition :** 12/09/2017  
**Prix d'acquisition :** 630 000 € AEM  
**Rendement immobilier 1 :** 12,7 %  
**Surface :** 1 270 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Prêt-à-porter

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

## PROMESSE EN COURS

Deux nouvelles promesses ont été signées :

- La première le 6 septembre 2017 en vue d'acquérir un ensemble immobilier de bureaux d'une surface d'environ 344 m<sup>2</sup> à Paris et loué à la Fédération Nationale de Solidarité des Femmes avec un bail ferme de 9 ans.
- La seconde le 6 octobre 2017 en vue d'acquérir un ensemble immobilier de bureaux d'une surface d'environ 1 402 m<sup>2</sup> à Avignon en multi-locataires.

## SITUATION LOCATIVE

	T3 2017	Année 2017
Loyers quittancés HT HC	494 436 €	1 380 130 €
Loyers encaissés HT HC	385 730 €	1 519 181 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	26 475 m <sup>2</sup>	26 475 m <sup>2</sup>
Relocations	N/A	262 m <sup>2</sup>
Libérations	768 m <sup>2</sup>	1 136 m <sup>2</sup>



# 96,4%

de taux d'occupation **physique**<sup>2</sup>  
au T3 2017 (hors surfaces annexes)



# 92,3%

de taux d'occupation **financier**<sup>2</sup>  
au T3 2017 (hors surfaces annexes)

## RELOCATION DU TRIMESTRE

Pas de relocation au cours du T3 2017.

## LOCAUX VACANTS

29 m<sup>2</sup> de caves en sous-sol sur le site d'Orléans.  
71 m<sup>2</sup> de bureaux, sous garantie locative, sur le site de Valenciennes.  
106 m<sup>2</sup> de commerces sur le site de Pertuis.  
768 m<sup>2</sup> de bureaux sur le site de Salon-de-Provence.

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

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

**Taux d'occupation financier** : Loyers facturés / Loyers facturables.

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

## CAPITAL

	Au 30/06/2017	Au 30/09/2017
Capital nominal	25 731 500,00 €	30 219 000,00 €
Nombre de parts	51 463 parts	60 438 parts
Prime d'émission	6 462 787,00 €	7 719 287,00 €
Nombre d'associés	670 associés	688 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	3 612 799,37 €	5 744 000,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	32 194 287,00 €	37 938 287,00 €

 **688 associés**

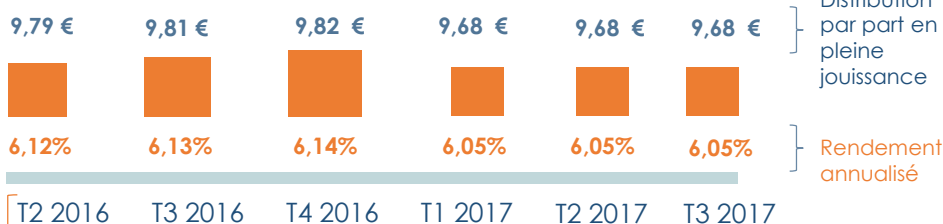
**€ 37,9 M€ de Capitalisation**

**+ 18%** par rapport au 30/06/2017

## MARCHÉ DES PARTS

Souscriptions augmentant le capital	5 645 parts	8975 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part
Cessions / Transferts	0 part	0 part

## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ & DISTRIBUTION



DVM 2016  
**6,13 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
T3 2017

**6,05%**

T2 2016 T3 2016 T4 2016 T1 2017 T2 2017 T3 2017

Revalorisation de la part : 640 €

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 30/09/2017

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

Valeur de réalisation (par part) <sup>3</sup>	570,21 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>4</sup>	690,19 €
Valeur ISF ou Valeur de retrait (par part) <sup>5</sup>	563,20 €

<sup>3</sup> Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>4</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>5</sup> Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

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

## VIE SOCIALE

Néant.



<b>Classification</b>	SCPI à capital variable	<b>Durée de vie de la SCPI</b>	99 années
<b>Date de création</b>	22 mai 2015	<b>Capital maximum statutaire</b>	100 000 000 €
<b>N° Visa AMF</b>	15-15	<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Date de délivrance</b>	30 juin 2015	<b>Évaluateur immobilier</b>	Cushman & Wakefield
<b>Durée conseillée de conservation des parts de SCPI</b>	10 ans	<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>Titulaire :</b> PricewaterhouseCoopers Audit <b>Suppléant :</b> Georghiou Jean-Christophe

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSION ET DE RETRAIT DES PARTS

### Conditions de souscription

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

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 140 euros à la date de la présente note d'information.

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

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 69,12 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup> 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 7,68 euros TTC.

### Cession de parts par un associé

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

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

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

### Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Vendôme Capital Partners - Service Associés - 47 avenue de l'Opéra - 75002 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.vendomecp.com](http://www.vendomecp.com)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

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

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

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

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.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 Anonyme au capital de 400 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 522.024.389. Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP 10000034 du 30/08/2010.

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



VENDÔME CAPITAL PARTNERS

Société de Gestion de Portefeuille

47, avenue de l'Opéra - 75 002 PARIS

Tél : 01.80.05.20.30

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

Service Associés SCPI Vendôme Régions

Tél. : +33(0)1 80 05 20 68

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