



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°3

## 4<sup>ème</sup> trimestre 2015

Valide du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 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)

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

Chères Associées, Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous annoncer que la SCPI Vendôme Régions commence l'année 2016 avec la réalisation de deux nouvelles acquisitions pour un montant total de plus de 3,3 millions d'euros :

- Une première acquisition à Poitiers - Migné-Auxances (86) dont l'acte de vente a été régularisé le 18 janvier 2016 après une promesse de vente signée le 12 novembre 2015. La SCPI Vendôme Régions a ainsi acquis le siège social mixte bureaux/activités d'une surface de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, loué à SECA, acteur français de la construction d'ascenseurs, avec un bail ferme de 6 ans.
- Une seconde acquisition à Orléans (45), dont l'acte de vente a été signé le 29 janvier 2016. Il s'agit ici de plateaux de bureaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, loués au ministère de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale.

Le résultat au 31/12/2015 de la SCPI s'élève à 41 935,14 €. Il a été décidé de procéder à une distribution d'un montant de 23 884,43 €. Ce montant équivaut à **un rendement annualisé de 6,10%** sur le prix de souscription et le versement sera effectué le 11 février 2016.

L'ensemble des équipes de Vendôme Capital Partners vous souhaite une très belle année 2016 et vous remercie de votre confiance.

## Chiffres clés au 31 décembre 2015

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015	23 884,43 €
Prix de souscription	620,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	120,00 €
Valeur de retrait	545,60 €
Capitalisation (au prix de souscription)	2 460 967,00 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	1 534 part
Nombre de porteurs de parts	73
Parts en attente de retrait	0 part
Trésorerie	34 408,37 €
Effet de levier	18%

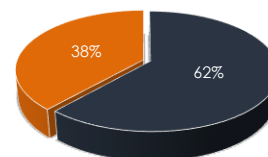
Les performances passées, et plus particulièrement les performances à court terme, ne préjugent pas des performances futures.

## Résultat mis en distribution au T4 2015



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de **6,10 %** sur le prix de souscription.

## Composition du patrimoine (% valeur vénale) au 31/12/2015



■ Bureaux ■ Commerce

# Évolution du patrimoine et situation locative

## ✦ Patrimoine 2015



### Commerce Pau

Prix d'acquisition : 566 600 € AEM  
Rendement immobilier<sup>1</sup> : 9,2 %  
Surface : 168 m<sup>2</sup>  
Locataire : Agence CIC



### Bureaux Orléans

Prix d'acquisition : 972 900 € AEM  
Rendement immobilier<sup>1</sup> : 10,9 %  
Surface : 1 109 m<sup>2</sup>  
Locataires : 5 locataires dont  
Biotope, Cité Formation et  
Régional Pays de Loire

## ✦ Acquisitions et Cessions du trimestre

Aucune opération ce trimestre.

## ✦ Taux d'occupation

31 décembre 2015

Taux d'occupation physique trimestriel <sup>2</sup>	100 %
Taux d'occupation financier trimestriel <sup>3</sup>	97 %

100 %



Taux d'occupation physique

## ✦ Situation locative

31 décembre 2015

Loyers encaissés HT HC	39 532 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	1 293 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

## ✦ Acquisitions réalisées en Janvier 2016

- L'acquisition d'un siège social mixte bureaux/activités de plus de 4 000 m<sup>2</sup> à Migné-Auxances (86), au nord-ouest de Poitiers et loué à SECA (acteur français de la construction d'ascenseurs) avec un bail ferme de 6 ans, a été réalisée le 18 janvier 2016. Le rendement immobilier<sup>1</sup> s'élève à 9,1%.
- L'acquisition de deux plateaux de bureaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> à Orléans (45), loués au ministère de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale a été réalisée le 29 janvier 2016. Le rendement immobilier<sup>1</sup> s'élève à 13,2%.

Avec ces deux acquisitions supplémentaires, le patrimoine de la SCPI Vendôme Régions s'élève à **plus de 4,8 millions d'euros**.

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

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

## Capital

	Au 30 septembre 2015	Au 31 décembre 2015
Capital nominal	1 431 500,00 €	2 198 500,00 €
Nombre de parts	2 863	4 397
Prime d'émission	113 880,40 €	262 467,00 €
Nombre d'associés	57	73
Total des capitaux souscrits sur la période	653 880,40 €	915 586,60 €
Capitalisation (en prix de souscription)	1 545 380,40 €	2 460 967,00 €

## Marché des parts

Souscriptions augmentant le capital	915 586,60 €
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



## Revenus distribués

Résultat mis en distribution au T4 2015	23 884,43 €
Résultat mis en distribution en 2015	39 203,85 €

## Distribution T4 2015



L'acompte sur dividendes du trimestre correspond à un rendement annualisé de 6,10 % sur le prix de souscription.

## Valeurs de référence par part au 31 décembre 2015

<b>Prix de souscription</b>	<b>620,00 €</b>		
Une part	500,00 €	Valeur de réalisation (par part) <sup>4</sup>	529,09 €
Prime d'émission	120,00 €	Valeur de reconstitution (par part) <sup>5</sup>	571,89 €
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.

## 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)