



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

Valide du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 septembre 2015

Chères Associées, Chers Associés,

La SCPI Vendôme Régions s'est créée le 22 mai 2015 avec un capital fondateur de 791.500 €, soit 1 583 parts souscrites par 45 associés fondateurs.

Un mois après sa création, fin juillet 2015, la SCPI investissait ses premiers fonds dans deux actifs immobiliers en province : un commerce de pied d'immeuble occupé historiquement par une agence bancaire à Pau et des lots de copropriété dans un immeuble mixte (bureaux/commerces) en plein centre d'Orléans. Les deux investissements correspondent à un placement d'environ 1.550.000 € droits et frais inclus et génèrent un loyer de l'ordre de 158 000 euros/an HT HC – soit un rendement locatif brut moyen supérieur à 10%.

D'autres actifs immobiliers sont actuellement en cours d'étude, avec l'objectif de réaliser une nouvelle acquisition d'ici la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, en fonction de la collecte. L'objectif de diversification du patrimoine sera ainsi rapidement rempli.

L'ensemble des équipes de Vendôme Capital Partners se tiennent à votre disposition pour répondre à toutes vos éventuelles interrogations.

## Chiffres clés au 30 juin 2015

Distribution au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	N/A
Prix de souscription	620,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	120,00 €
Valeur de retrait	545,60 €
Capitalisation (au prix de souscription)	991 500 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	1914 parts
Nombre de porteurs de parts	46
Parts en attente de retrait	0 parts
Taux d'occupation financier	N/A
Trésorerie	100 %
Effet de levier	0 %

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

Société de gestion

Vendôme Capital Partners

N° Agrément

GP 10000034 du 30/08/2010

N° Siren

522.024.389 RCS Paris

### CARACTÉRISTIQUES

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	2 000 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier	DTZ
CAC	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAC Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit</li> <li>CAC Suppléant Georghion : Jean-Christophe</li> </ul>

## Projets d'investissement



### Commerce Pau

Prix d'acquisition : 566 600 € acte en main  
Rendement immobilier\* : 9,2 %  
Surface : 168 m<sup>2</sup>  
Locataire : Agence CIC



### Commerce et bureaux Orléans

Prix d'acquisition : 971 900 € acte en main  
Rendement immobilier\* : 11 %  
Surface : 920 m<sup>2</sup>  
Locataire : Ministère de la jeunesse et des sports

# 2

investissements  
en cours

\*Loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en mains de l'immeuble (tous frais inclus).

## Marché des parts

Souscription augmentant le capital	N/A
Souscriptions compensant des retraits	N/A
Parts en attente de retrait	0
Transaction hors marché sur la période	0
Cession	0

## Prix de la part



## Revenus distribués

### Revenus fonciers

N/A

### Revenus financiers

N/A

### Revenus distribués

N/A

## Valeurs de référence par part au 30 juin 2015

Valeur de réalisation	N/A
Valeur de reconstitution	N/A
Valeur ISF	N/A

<b>Prix de souscription</b>	<b>620,00 €</b>
Une part	500,00 €
Prime d'émission	120,00 €
Dont commission de souscription due:	
- au titre des frais de collecte	74,40 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	45,60 €

## Fiscalité des revenus

La **SCPI Vendôme Régions** est translucide fiscalement, elle ne paie pas d'impôt sur les sociétés. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,50 %.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 15,50 %, soit un taux global de 34,50 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année et totale au delà.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Pour plus d'informations sur la fiscalité, se reporter à la note d'information.

## Revenus

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du Code Général des Impôts (CGI) prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même, du fait de l'application de la transparence fiscale (les SCPI ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés). La SCPI n'étant pas redevable non plus d'un impôt sur les bénéfices, chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est donc imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit, mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions. La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...). Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20%. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence, et évitera ainsi la double imposition. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

## Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un certain nombre de déductions. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciés annuellement et par déclarations. Enfin, en application de la Loi de finances 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

## Revenus financiers

Aux revenus financiers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. La possibilité est toutefois offerte aux associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'associé déclare lui-même la quote-part de revenus financiers qu'il a perçus et règle directement l'impôt : les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5%.
- soit il charge la société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant réservée au trésor. L'associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant.

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur. La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

## Plus-values de cession

### Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts. Cette plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire proportionnel en vigueur de 19%, augmenté des prélèvements sociaux de 15,5% : soit un taux global de 34,5%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>ème</sup> année et totale au-delà. Le prix d'acquisition d'origine est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

### 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.

### Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.



# 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° 75 en date du 24 juin 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  
13 011 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.

