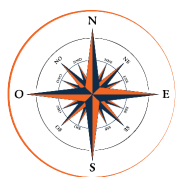
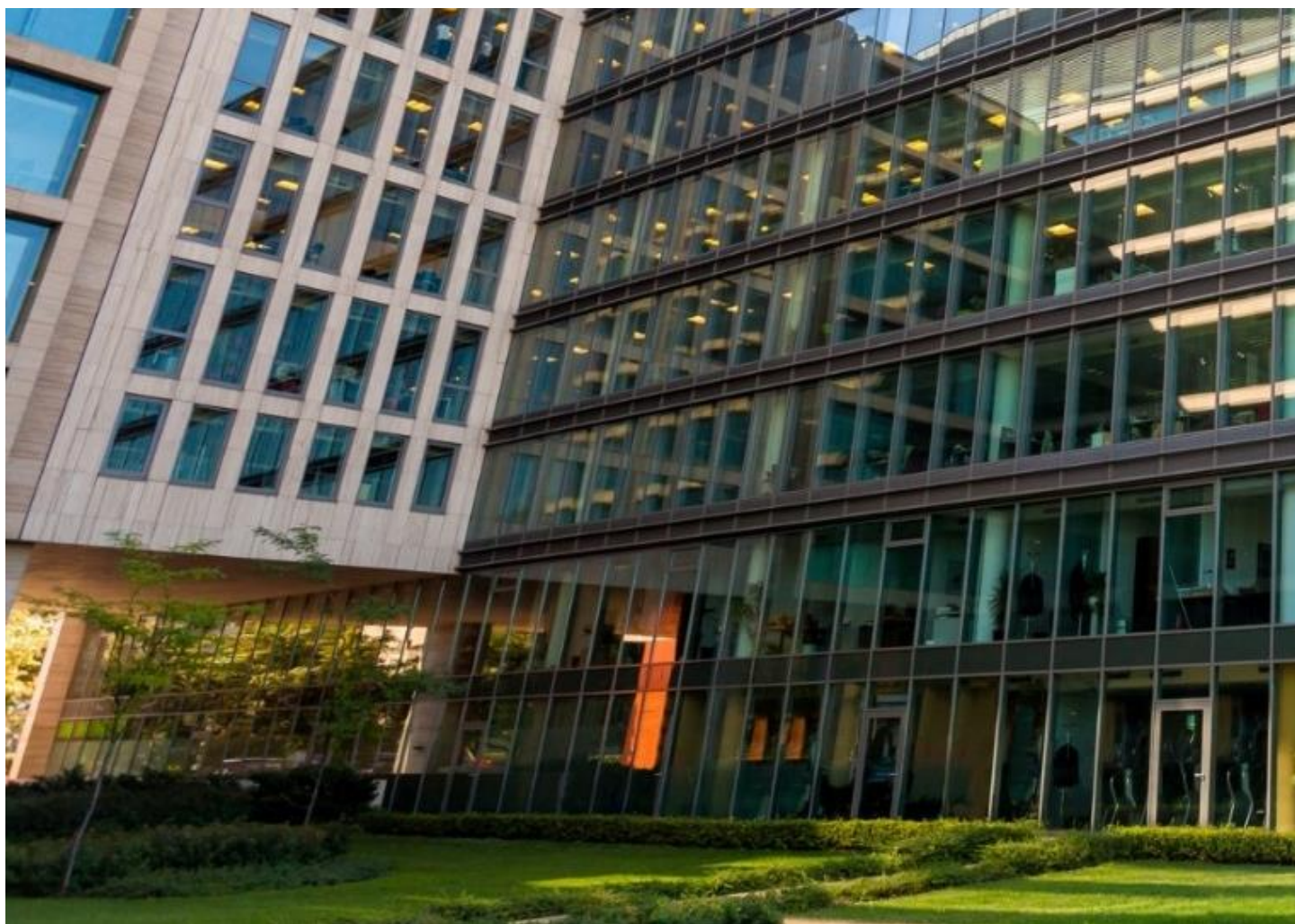


SCPI Vendôme **Régions**



Rapport annuel
2015





Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier
À capital variable



SOMMAIRE

<i>LETTRE AUX ACTIONNAIRES</i>	4		
1. PRÉSENTATION	5	5. ANNEXES FINANCIÈRES	26
2. RAPPORT DE GESTION	10	6. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	33
3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	19	7. PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 AVRIL 2016	36
4. LES COMPTES DU 31 DÉCEMBRE 2015	21		



Chers Associés,

En mai 2015, Vendôme Capital Partners a lancé sa première SCPI à capital variable, Vendôme Régions.

Nous sommes fiers de vous compter parmi les premiers souscripteurs de cette SCPI de type diversifié qui a pour vocation d'investir en France et principalement en régions dans des actifs immobiliers de bureaux, de commerces ou d'activité avec un double objectif de rendement et de valorisation à long terme de son patrimoine.

Créée en 2010, Vendôme Capital Partners gère aujourd'hui 3,7 milliards d'euros d'encours en actif brut, à travers toutes typologies d'actifs immobiliers, la gestion de plus de 20 OPCI professionnels et une SCPI à capital variable.

Quelques semaines après son lancement, la SCPI Vendôme Régions investissait ses premiers fonds dans deux actifs immobiliers en régions : un commerce de pied d'immeuble occupé à Pau et un immeuble de bureaux au centre d'Orléans. Ces deux investissements correspondent à un placement d'environ 1 540 000 € droits et frais inclus et génèrent un rendement immobilier locatif brut moyen supérieur à 10%.

L'année 2016 a débuté avec la réalisation de deux nouvelles acquisitions pour un montant total de plus de 3,3 millions d'euros : un ensemble mixte bureaux/activités de plus de 4 000 m² à Migné-Auxances (Poitiers) sur la base d'un rendement immobilier de 9,1% ainsi que deux plateaux de bureaux de plus de 1 500 m² à Orléans délivrant un rendement immobilier de 13,2%. Ces deux acquisitions supplémentaires portent le patrimoine de la SCPI Vendôme Régions à plus de 4,8 millions d'euros.

La stratégie d'investissement de la SCPI Vendôme Régions va se poursuivre en 2016 avec la sélection d'actifs présentant selon nos analyses des perspectives de rendements attractifs et un potentiel de création de valeur.

La SCPI Vendôme Régions a procédé au cours des deux derniers trimestres 2015 à une distribution d'un montant de 39 203 €, qui équivaut à un **rendement annualisé sur 6 mois de 6,06% sur le prix de souscription**.

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



Présentation





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION VENDÔME CAPITAL PARTNERS

Vendôme Capital Partners est une Société Anonyme au capital social de 400 000 euros. Son siège social est situé au 47, avenue de l'opéra, 75002 Paris, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 522 024 389.

Vendôme Capital Partners a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 31 août 2010 sous le numéro GP 10000034. La société a reçu l'agrément AIFM le 8 juillet 2014.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la réglementation, Vendôme Capital Partners dispose d'une politique de rémunération qui n'encourage pas les prises de risques en alliant les intérêts du personnel concerné avec ceux des FIA.

La Société de Gestion s'est en outre engagée à ne pas verser de rémunération variable (bonus) excédant 100 000 € aux preneurs de risques, ceci permettant de limiter le profil de risques des FIA et d'assurer un équilibre entre rémunération fixe et variable.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de la Société de Gestion.

PERSONNE EN CHARGE DE L'INFORMATION

François Hellmann, Directeur Général de VENDÔME CAPITAL PARTNERS.

SCPI VENDÔME RÉGIONS

Vendôme Régions est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 22 mai 2015. Le visa AMF a été obtenu le 30 juin 2015 sous le numéro 15-15.

Le gérant de Vendôme Régions est la société de gestion Vendôme Capital Partners.

Vendôme Régions est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 849 231.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Dominique BRAVETTI ;
- Monsieur Félix DE LIEGE ;
- Monsieur Roger LAMBERT ;
- La société MIF INVESTISSEMENTS, représentée par Monsieur Raphaël COHEN ;
- La société OJIREL, représentée par Monsieur Rémy Bourgeon ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGREANT ;
- La société SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILON ;
- Monsieur Shaun SELAM ;
- Monsieur Henri TIESSEN ;
- Monsieur Jérôme THIOLLIER ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

PricewaterhouseCoopers a été nommé en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six ans, conformément aux statuts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS en date du 22 mai 2015.

Suppléant

M. Jean-Christophe Georghiou a été nommé en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six ans, conformément aux statuts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS en date du 22 mai 2015.

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La Société DTZ (désormais « Cushman & Wakefield ») a été désignée expert immobilier pour une durée de cinq ans, conformément aux statuts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS en date du 22 mai 2015.

DÉPOSITAIRE

La Société Générale a été désignée dépositaire.



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

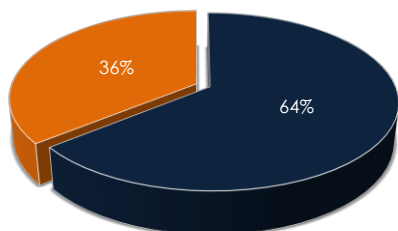
La SCPI Vendôme Régions a été créée le 22 mai 2015 pour une durée statutaire de 99 ans. Vendôme Régions est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

Distribution au titre de l'année 2015	39 203,85 €
Prix de souscription	620,00 €
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	120,00 €
Valeur de retrait	523,65 €
Capitalisation (au prix de souscription)	2 460 967,00 €
Nombre de parts souscrites	4 397 parts
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.

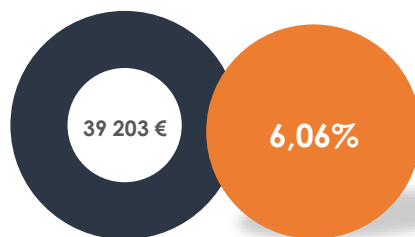
RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

(% valeur vénale)



■ Bureaux ■ Commerce

DISTRIBUTION 2^{EME} SEMESTRE 2015



39 203 € de distribution en 2015
sur 2 trimestres

L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de **6,06 %** sur le prix de souscription.

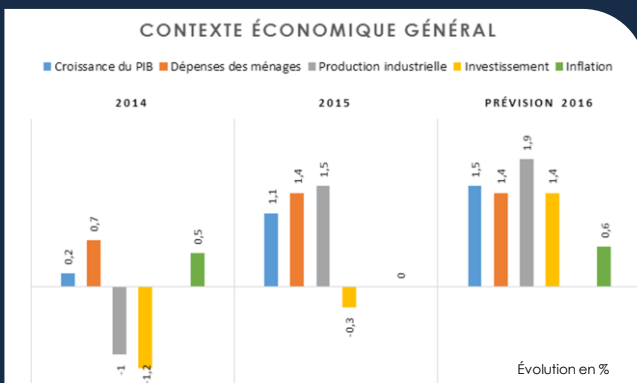
CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Le bilan est mitigé à la clôture de l'année 2015. Les perspectives de croissance du PIB attendues ont été revues à la baisse et devraient atteindre 0,2% pour le quatrième trimestre. Cette estimation reste toutefois encourageante puisque l'année 2015 devrait totaliser une hausse de 1,1%, ce qui représente une meilleure évolution qu'en 2014.

L'indicateur de confiance du moral des ménages subit en revanche une légère inflexion. Impactée par les attentats de novembre, la consommation des ménages * est ralentie au quatrième trimestre 2015 (96) après son haut niveau au troisième trimestre (97). L'indice atteint toutefois un niveau plus haut qu'en 2014, dénotant d'une légère reprise, en passant de +0,6% à +1,6%. Le bilan est toutefois moins positif du côté des emplois avec un taux de chômage demeurant important en cette fin d'année.

L'indicateur de confiance des affaires, bien qu'en baisse sur le dernier trimestre 2015, est globalement en hausse depuis 2014. Les investissements affichent une légère reprise encourageante pour 2016.

* Indicateur normalisé de moyenne 100.



BUREAUX

La région francilienne affiche en 2015 une nette progression sur la demande placée depuis 2014 (18%), affichant un record depuis 2007. L'offre a en revanche réduit de 3% sur cette même période. Les commercialisations sont, elles, en timide augmentation depuis l'an dernier, totalisant un volume estimé à 2,2 millions de m², la situation s'expliquant par un recul des grandes transactions (12% en 2015 contre 20% en 2014). Ce sont les petits et moyens volumes de moins de 1 000 m² qui ont été à l'honneur avec une progression de 9% à 12% sur la même période. Paris Centre a concentré la plus grande partie de cette activité et affiché une moyenne supérieure à celle des dernières années (43% contre environ 35% les années précédentes).

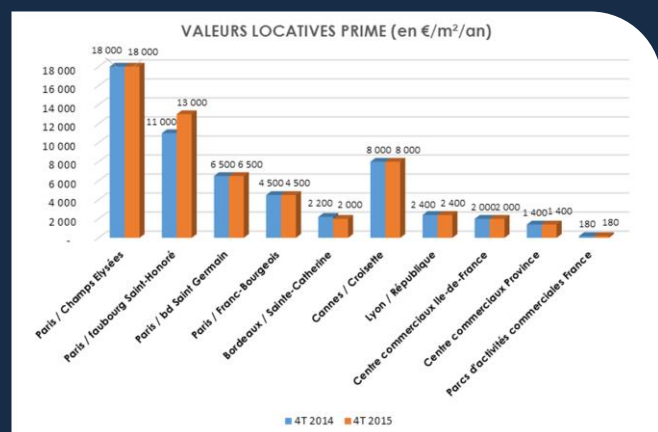
En province, la demande placée recule de 6% avec 1,2 millions de m² placés en 2015 dans les plus grandes métropoles, mais reste supérieure de 10% à la moyenne des dix dernières années. Les transactions de moins de 8000 m² sont restées à un niveau classique.

Les villes comme Bordeaux, Lyon, Rennes ou Aix-en-Provence ont connu sur ce marché une activité importante, tandis que Lille, Tours, Strasbourg et Toulouse ont reculé. Le marché des petites surfaces est plutôt en retrait, les transactions de plus de 5 000 m² ayant contribué de plus de 25% à la totalité des transactions, notamment dans des villes comme Lyon, Toulouse, ou encore Marseille. La localisation de ces opérations montre des clivages importants en fonction des métropoles. A Rennes, les transactions de plus de 1 000 m² sont en forte hausse tandis qu'à Bordeaux, ce sont les locaux de plus de 2 000 m² qui sont particulièrement à l'honneur. A Strasbourg ou Toulouse, la grande majorité des transactions s'est, elle, plutôt concentrée sur des petites surfaces (plus que 90%).

Le marché en région est dynamique, en témoigne l'offre en baisse, comparé à l'année 2014, en particulier sur les locaux neufs, ainsi que les taux de vacances affichant des records de seuils bas, comme à Nantes avec 6,5%. Les villes comme Marseille ou Lille conservent une offre importante et c'est à Toulouse ou encore Grenoble qu'elle est réduite. Ce manque d'offre neuve (descendue à 23%) fait rebondir le marché de seconde main dans les grandes villes. 187 000 m² de bureaux sont prévus en livraison pour l'année dont les principaux projets sont le Seven et le convergence à Lyon sur des surfaces supérieures à 10 000 m², l'Elypsis à Toulouse ou encore Meioza à Rennes pour 4 800 m².

Le marché de l'investissement en région a été conforme aux moyennes de ces dernières années avec 1,5 milliards d'euros investis. La réduction des offres se faisant ressentir au niveau du marché, certaines villes comme Marseille, Lyon ou Nantes redynamisent le secteur avec des programmes neufs. Les acquisitions en VEFA ont par ailleurs augmenté. La concurrence devrait être importante pour cette année.

Au sein des grandes métropoles, les valeurs locatives prime sont plutôt stables et s'orientent légèrement à la baisse. Ceci a induit une diminution du loyer prime régional, s'élevant à Marseille, à 265€ par an HT HC/m², à 250€ pour Lyon et à 220€ pour Toulouse et Lille. De plus, des avantages commerciaux sont souvent compris dans les négociations.





LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

COMMERCES

Une reprise intéressante de la consommation s'est amorcée, due notamment à une faible inflation, et à un léger redressement du pouvoir d'achat, affrant des perspectives plus encourageantes pour la conjoncture des commerces en 2016.

Les pieds d'immeuble ont profité de l'essor du luxe, le nombre de boutiques ouvertes ayant doublé en 2015. A Paris, ce marché se concentre sur la rue Saint-Honoré, et en province, c'est à Cannes ou Saint-Tropez qu'il s'est situé. Les locaux excentrés bénéficient également de la demande, l'offre étant plus importante et les loyers moins élevés. Enfin, les parcs d'activités totalisent de bons résultats pour 2015, bénéficiant d'une demande régulière de nombreux secteurs, offrant des locaux de plus en plus qualitatifs et raisonnables en prix.

Concernant le marché locatif, 2015 a été une année dynamique sur les principales zones commerciales françaises. Les locataires historiques maintiennent une demande soutenue, suivis par de nouvelles enseignes s'implantant sur les axes importants comme Hema ou Kiko. Plusieurs autres acteurs sont venus compléter cette demande, et notamment sur le marché du prime, avec l'arrivée de pop-up stores ou de restaurants et boutiques alimentaires (Vapiano, Kusmi Tea).

Ce sont les principaux emplacements commerciaux des grandes villes, apportant un passage régulier et de la visibilité, qui restent en première place. Des villes comme Lyon, Bordeaux ou Toulouse ont au cours de l'année accueilli plusieurs nouvelles boutiques telles que Bershka, Michael Kors ou encore Burger King. Le marché bénéficie d'une demande toujours aussi constante des enseignes souhaitant se développer dans les grandes villes, sur de grandes unités, mais aussi des nouveaux acteurs désirant ouvrir leur premier magasin ou se reposer. La demande internationale est également soutenue notamment pour les centres commerciaux des grandes métropoles.

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES EN FRANCE
(en milliards d'euros)

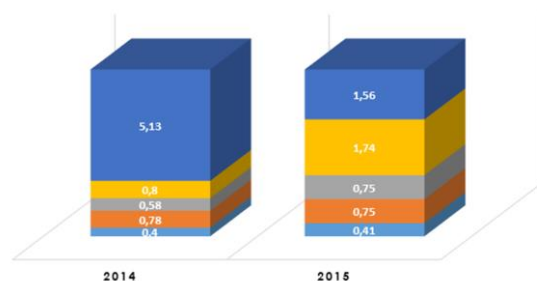


Coté investissement, le marché se redresse, le nombre important d'offres de vente venant apporter satisfaction à la demande des investisseurs. L'année 2015 fut performante avec plus de 5,2 milliards d'euros engagés pour 128 transactions, soit environ 20% des montants investis en immobilier d'entreprise en France, bien que ce soit inférieur à 2014. La part des investisseurs français est en baisse, mais demeure plus importante que celle des investisseurs étrangers. Ceci s'explique surtout par le manque d'opérations de plus de 500 millions d'euros en 2015. On en comptabilise une seule en 2015, contre cinq gros portefeuilles en 2014.

Le volume des surfaces commerciales construites a baissé et atteint un niveau de 4,8 millions de m² seulement pour 2015. Malgré cette diminution, ce sont les emplacements hors centre qui sont les plus recherchés concentrant cette année la part large de 89% des volumes (4,2 millions de m²). Les opérations sur les parcs d'activités occupent la première place de ces projets, les centres commerciaux venant ensuite.

RÉPARTITION DES VOLUMES
PAR TRANCHE DE MONTANT

■ 1 à 15 M€ ■ 15 à 50 M€ ■ 50 à 100 M€ ■ 100 à 200 M€ ■ Plus de 200 M€





Rapport de Gestion



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

L'année 2015 a été la première année d'exercice pour la SCPI Vendôme Régions qui a débuté au moment de sa création le 22 mai 2015.

Nous vous avons réunis en Assemblée générale, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent. Les comptes et le rapport de gestion réalisés portent sur un premier exercice d'une durée exceptionnelle de 7 mois.

Pour cette première période d'existence, la SCPI a atteint une capitalisation supérieure à 2 millions d'euros.

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2015, la SCPI avait dans son patrimoine les deux actifs immobiliers ci-après présentés :

A Orléans :

La SCPI a acquis le 31 juillet 2015 des bureaux d'une surface totale de 1 109 m², multi-locataires, pour un prix d'acquisition acte en mains de 972 900 euros soit un rendement brut acte en mains de 10,9%.

Cette acquisition représente 22% de la copropriété.

A Pau :

La SCPI a acquis le 21 juillet 2015 une agence bancaire CIC de 168 m², pour un prix d'acquisition acte en mains de 566 600 euros soit un rendement brut acte en mains de 9,2 %.

L'ensemble immobilier s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée avec des parkings en sous-sol. Cette acquisition représente 36% de la copropriété.

Le locataire est présent dans l'immeuble depuis la livraison de l'ensemble immobilier en 1999.

OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2016 reste de faire progresser la collecte afin d'optimiser la diversification du patrimoine immobilier de la Société par le biais d'acquisitions de qualité en adéquation avec notre stratégie d'investissement.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 11 janvier 2016, le Commissaire aux comptes de la Société a constaté la réalisation de la souscription par le public d'au moins 15% du capital social maximum fixé par les statuts à 10 millions d'euros soit 1 500 000 euros.

En conséquence, la garantie bancaire délivrée par la Société Générale conformément aux exigences réglementaires a pu être levée.

Le 18 janvier 2016, la SCPI a acquis à Migné-Auxances, un ensemble mixte bureaux/activités d'une surface de 4 021 m², loué à un des leaders de la construction d'ascenseurs S.E.C.A., avec un prix d'acquisition acte en mains de 1 980 000 € soit un rendement brut acte en mains de 9,1%.

Le bien est localisé aux portes de Poitiers, au nord-ouest et à 6 km du centre-ville au sein du Pôle d'Activités les Portes de l'Auxances.

Le 29 janvier 2016, la SCPI a acquis, à Orléans, deux plateaux de bureaux au sein du même immeuble que celui entré au patrimoine de la Société le 21 juillet 2015. Cette partie de l'actif est louée à un service de l'Etat, la Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale. Le prix d'acquisition est de 1 341 800 € correspondant à un rendement brut acte en mains de 13,2%.

VIE SOCIALE

Le capital social statutaire fixé initialement à 2 000 000 € a été porté à 10 000 000 € par l'Assemblée générale extraordinaire du 10 septembre 2015.

Compte-tenu de l'état de la collecte à ce jour, nous vous proposons de procéder à une nouvelle augmentation du capital statutaire, pour l'élever à 20 000 000 €.

Par ailleurs, et sous réserve de l'approbation des valeurs comptables présentées ci-après, nous procéderons au 16 mai à une première revalorisation de la part.

En effet, le prix de souscription de la part, initialement fixé à 620€, sera revalorisé de 3,2% à compter du 16 mai 2016. Il sera désormais porté à 640€.

Les résolutions présentées à l'Assemblée générale extraordinaire comprennent des aménagements de rédaction des statuts afin de procéder notamment plus facilement aux acquisitions.

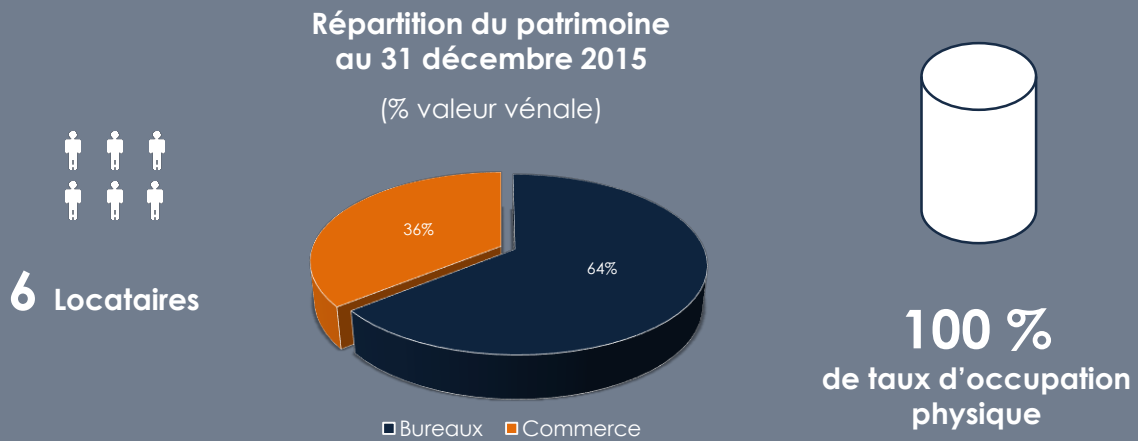
Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale.

La Société de Gestion

VENDÔME CAPITAL PARTNERS



LE PATRIMOINE IMMOBILIER



COMMERCE PAU

- Prix d'acquisition : 566 600 € AEM
- Rendement immobilier¹ : 9,2 %
- Surface : 168 m²
- Locataire : Agence CIC



BUREAUX ORLÉANS

- Prix d'acquisition : 972 900 € AEM
- Rendement immobilier¹ : 10,9 %
- Surface : 1 109 m²
- Locataires : 5 locataires dont Biotope et Régional Pays de Loire



ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Vendôme Régions, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield, s'élève au 31 décembre 2015 à 1 495 000 € HD HFA.

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



SITUATION LOCATIVE

Le loyer annuel brut HT HC du patrimoine de la SCPI Vendôme Régions s'établit à 157 624 euros au 31 décembre 2015. A cette même date, la SCPI Vendôme Régions comptait 6 locataires.

Locataires	Ville	Secteur d'activité	Revenu locatif annualisé 2015
Banque CIC	Pau	Bancaire	51 571 €
ADECCO	Orléans	Intérim	12 135 €
RPL	Orléans	Intérim	15 476 €
BIOTOPE	Orléans	Ingénierie	22 000 €
CITÉ FORMATION	Orléans	Formation	48 000 €
DDT	Orléans	Etat	8 442 €

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Dépt	Ville	Adresse	typologie	Surface en m ²	Montant de l'acquisition	Date d'acquisition
64	Pau	15 avenue Jean Mermoz	Commerce	168	566 600 €	21/07/2015
45	Orléans	122 rue du Faubourg Bannier	Bureaux	1 109	972 900 €	31/07/2015

TRAVAUX

2015

Travaux réalisés

Provisions pour travaux au 31 décembre 2015

Immeuble	Ville	Provisions dans les comptes
Jean Mermoz	Pau	- €
Le Coligny	Orléans	2 100 €



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Vendôme Régions termine l'exercice 2015 avec un résultat, par part en jouissance, de 14,80 euros. La distribution 2015 s'est élevée à 18,80 euros par part en pleine jouissance (c'est-à-dire pour une part ayant eu jouissance depuis la création de la SCPI *).

(en euros)

	2015*
Prix de souscription	620,00
Résultat (par part en jouissance)	14,80
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	18,80
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾	6,06%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽²⁾	0,96

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année / par le prix de la part acquéreur (frais et droits inclus) moyen pondéré de l'année

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice

* Création le 22 mai 2015. Distribution sur deux trimestres.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Vendôme Régions compte 73 associés au 31 décembre 2015. Au cours de l'exercice 2015, 4 397 parts ont été souscrites. Il y a eu une demande de retrait pour 29 parts. Cette demande de retrait a été satisfaite assurant la fluidité du marché des parts. Avec 4 397 parts au 31 décembre 2015, la capitalisation de Vendôme Régions s'élève à 2 460 967 euros.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	2 198 500	1 407 000	4 397	73	109 206	620

Vendôme Régions est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription est fixé par la société de gestion. Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2015 à 620 euros. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (612,76 euros au 31 décembre 2015).



ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Les loyers bruts au titre de l'année 2015 s'élèvent à 15,43 euros par part (en nombre total de parts souscrites en 2015). Le résultat net par part de la SCPI s'établit à 9,54 euros par part (en nombre total de parts souscrites en 2015) pour l'exercice 2015.

(en euros)	2015	
	GLOBAL	PAR PART
COMPTE DE RESULTAT		
Les loyers	67 850,74	15,43
Total produits	261 006,43	59,36
Total charges	219 071,29	49,82
Resultat net de l'exercice	41 935,14	9,54
VALEURS BILANTIELLES		
Valeur comptable des actifs	1 473 600,00	335,14
Valeur vénale des actifs	1 495 000,00	340,00
Capital social	2 198 500,00	500,00
Total des capitaux propres	2 279 009,66	518,31
AUTRES INFORMATIONS		
Résultat distribuable	41 935,14	9,54
Dividendes	39 203,85	8,92



VALEUR DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

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 reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	1 471 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	807 509,66
Valeur comptable	2 279 009,66
Valeur comptable ramenée à une part	518,31
Valeur des immeubles "actuelle"	1 495 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	807 509,66
Retraitement des grosses réparations	-
Valeur de réalisation	2 302 509,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	523,65
Frais d'acquisition des immeubles	103 105,00
Commission de souscription	288 673,76
Valeur de reconstitution	2 694 288,42
Valeur de reconstitution ramenée à une part	612,76

(en euros)

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	2 460 967,00
(+) Cessions d'immeubles	-
(+) Divers à préciser	-
(-) Commission de souscription	109 206,00
(-) Achats d'immeubles	1 473 600,00
(-) Frais d'acquisition non récupérables	75 482,58
(-) Dépôts et cautionnements	-
Sommes restant à investir	802 678,42



INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances (J = date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+45 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéance	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs	-	-	40 887	-	-	-	40 887
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL A PAYER	-	-	40 887	-	-	-	40 887

(en euros)



PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La gestion de la SCPI Vendôme Régions est assurée par la société VENDOME CAPITAL PARTNERS, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 31 août 2010 sous le numéro GP10000034.

Conformément aux dispositions réglementaires, VENDOME CAPITAL PARTNERS établit et maintient une fonction de contrôle périodique via le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) distincte et indépendante des autres activités de VENDOME CAPITAL PARTNERS. Cette fonction est assurée à 100% par un collaborateur de VENDOME CAPITAL PARTNERS.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (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 non conformité 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 réglementaire 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.

Conformément à ses principes et aux dispositions réglementaires, la Société de Gestion privilégie les intérêts de sa clientèle avec l'objectif de prévenir toute situation de conflit d'intérêts. Le point central de prévention des conflits d'intérêts réside dans la définition de stratégies d'investissement propres à chacun des véhicules gérés - par nature d'actif ou montant d'investissement - et à l'absence de recoupement entre ces stratégies.

Vendôme Capital Partners est doté d'un comité d'investissement propre auquel sont présentés les investissements et désinvestissements. Les membres des comités d'investissement sont nommés par le Conseil d'administration de la Société de Gestion.

Les membres des comités d'investissement des véhicules doivent être constitués de membres du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance du véhicule concerné et de membres de la Société de Gestion.

Les comités d'investissement sont réunis au rythme des opportunités d'investissement. Les membres de comité se trouvant en situation de conflits d'intérêts potentiels sur des investissements ou désinvestissements présentés par la Société de Gestion ne prennent pas part aux délibérations concernant cet actif.

Le rôle des comités est consultatif et la Société de Gestion reste responsable de la politique de gestion des véhicules gérés.

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'AFG.

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.



Rapport du
Conseil de Surveillance



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI Vendôme Régions, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de notre société pour l'exercice 2015.

Au cours de ce premier exercice, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises en 2015, ainsi que le 10 mars 2016, cette dernière réunion ayant été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2015.

Lors de notre première réunion, qui faisait suite à l'assemblée générale constitutive du 22 mai 2015, votre conseil a élu en qualité de Président, Monsieur Rémy Bourgeon, représentant la Société Ojirel. Il a également été décidé de nommer un Vice-Président pour l'accompagner dans l'exercice de ses missions ; Monsieur Serge Blanc, représentant AAAZ SCI, a été désigné.

Le 15 octobre 2015, un premier point d'étape a été fait. A la suite des informations délivrées par la société de gestion, nous avons pris connaissance des conditions dans lesquelles se déroulaient les premières souscriptions ainsi que des premières acquisitions réalisées par notre société, telles qu'elles vous sont amplement présentées dans le présent rapport annuel.

L'Autorité des marchés financiers recommande aux sociétés civiles de placement immobilier, sans les y obliger, de doter leurs conseils de surveillance d'un règlement intérieur. C'est pourquoi, à l'occasion de nos réunions, nous avons procédé à l'élaboration d'un tel règlement que nous avons adopté le 10 mars dernier. Il traite de divers sujets tels que le droit de communication des documents de notre SCPI et la participation aux travaux du conseil. En outre, nous y abordons aussi la responsabilité des membres du Conseil de Surveillance, l'obligation de confidentialité et la prévention des conflits d'intérêts. Chaque associé de notre SCPI peut se procurer un exemplaire de ce règlement auprès du service « Relations Associés » de la société de gestion.

Nous attirons votre attention sur le fait que, compte tenu de la « jeunesse » de Vendôme Régions, il n'est pas prévu de verser des jetons de présence aux membres du conseil qui, par conséquent, exercent ces fonctions à titre entièrement bénévole. En revanche, nous avons souhaité que ceux qui sont conduits à engager des frais, notamment de déplacement, à l'occasion de nos réunions puissent en demander le remboursement. A cet effet, nous avons élaboré une grille qui a été approuvée par la société de gestion. A l'instar du règlement intérieur, cette grille est disponible sur simple demande.

Ayant appris la démission de Monsieur Victor Massias, et de Monsieur Jonathan Azoulay pour la Société Gaia Invest, nous en prenons acte et les remercions de leur présence et de leur action au sein du conseil tant utiles en cette phase de démarrage. Le nombre de membres du conseil étant ainsi réduit de 15 à 13 - le seuil minimum légal est de 7 - nous avons estimé que nous pouvions efficacement délibérer sur cette dernière base et avons demandé à la société de gestion de formaliser cette réduction du nombre de membres du Conseil de Surveillance.

Pour conclure, nous vous assurons que, tout au long de l'année, y compris hors des dates formelles de réunions, nos meilleurs efforts ont été fournis pour contrôler et assister la société de gestion Vendôme Capital Partners dans l'exercice de ses missions.

De manière générale, nous avons validé la politique générale d'investissement qui a été un des motifs de nos souscriptions et, dans ce cadre, pris acte des décisions de Vendôme Capital Partners quant aux acquisitions de la SCPI.

Votre Conseil de Surveillance attire votre attention sur le fait que l'Assemblée Générale d'une SCPI est une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective, rare exception de démocratie actionnariale. C'est pourquoi, nous vous remercions par avance de bien vouloir « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à l'assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration en faveur du Président du Conseil de Surveillance ou du Vice-Président.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Pour le Conseil de Surveillance,

Le Président, Rémy BOURGEON
(représentant la société OJIREL)

Achévé de rédiger et approuvé le 10 mars 2016

Nota : Les membres du Conseil de surveillance étant élus par les associés pour les représenter, ils restent naturellement à l'entière disposition de ces derniers afin de leur fournir si nécessaire toute précision dans leur domaine de compétence. C'est pourquoi ils ont autorisé leur Président (zl@ojirel.com) et la société de gestion à communiquer leurs coordonnées personnelles à tout associé qui en ferait la demande.



Les comptes
au 31 décembre 2015



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015	
	bilan (1)	estimé (2)
I PLACEMENT IMMOBILIERS		
Terrains et constructions locatives	1 473 600,00	1 495 000,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-
Moins reste à payer	-	-
Revalorisation des biens sous promesse	-	-
Immobilisations locatives	1 473 600,00	1 495 000,00
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Frais d'acquisition des immeubles		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Dépréciation exceptionnelle d'immo.locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 100,00	
Autres provisions pour risques et charges	-	
Provisions liées aux placements immobiliers	- 2 100,00	-
TOTAL I	1 471 500,00	1 495 000,00
II AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières	1 122 149,01	1 122 149,01
Actifs immobilisés	1 122 149,01	1 122 149,01
Locataires et comptes rattachés	70 629,24	70 629,24
Autres créances	247 080,05	247 080,05
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances	317 709,29	317 709,29
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	34 408,37	34 408,37
Valeurs de placement et disponibilités	34 408,37	34 408,37
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes financières	464 610,32	464 610,32
Dépôts de garantie reçus	24 402,68	24 402,68
Dettes d'exploitation	63 687,00	63 687,00
Dettes diverses	68 805,34	68 805,34
Dettes	621 505,34	621 505,34
TOTAL II	852 761,33	852 761,33
III COMPTES DE REGULARISATION		
Charges constatées d'avance	1 064,38	1 064,38
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance	- 46 316,05	- 46 316,05
TOTAL III	- 45 251,67	- 45 251,67
CAPITAUX PROPRES	2 279 009,66	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 302 509,66
Nombre de parts en fin de période	4 397	4 397
Valeur par part (1) réalisation (2)	518,31	523,65
Frais de reconstitution (3)		391 778,76
Total= valeur de reconstitution globale		2 694 288,42
Valeur de reconstitution par part		612,76

(en euros)

(1) La colonne "bilan" est basée sur les coûts historiques. Le total donne la "valeur comptable"

(2) La colonne "estimé" est basée sur l'expertise de fin 2015. Le total donne la "valeur de réalisation"

(3) Frais d'acquisition des immeubles, plus commission de souscription (12% TTC)

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital		
- Capital souscrit	2 198 500,00	2 198 500,00
- Capital en cours de souscription		-
Primes d'émission		
- Primes d'émission	262 467,01	262 467,01
- Primes d'émission en cours de souscription		-
- Prélèvement sur prime d'émission	- 184 688,58	- 184 688,58
Ecart d'évaluation		
- Ecart de réévaluation		-
- Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif		-
Fonds de remboursement prélevé sur résultat		-
Plus ou moins-values cessions d'immeubles		-
Réserves		-
Report à nouveau		-
Résultat de l'exercice		
Résultat de l'exercice antérieur		-
Résultat de l'exercice / période	41 935,14	41 935,14
Acomptes sur distribution	- 39 203,85	- 39 203,85
TOTAL GENERAL	2 279 009,72	2 279 009,72

(en euros)



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

PRODUITS	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière et annexes	85 479,25
Loyers	67 850,74
Charges facturées	17 628,51
Produits annexes	
Autres produits d'exploitation	175 527,18
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour grosses réparations	
Transferts de charges d'exploitation	175 526,10
Autres produits	1,08
Produits financiers	-
Total des produits financiers	-
Produits exceptionnels	-
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-
TOTAL DES PRODUITS	261 006,43
PERTE	
TOTAL GENERAL	261 006,43

CHARGES	31/12/2015
Charges immobilières	86 991,40
Frais d'acquisition d'immeubles	66 320,10
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	490,27
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 363,34
Grosses réparations	-
Impôts fonciers	9 817,69
Autres charges immobilières	-
Charges d'exploitation	131 484,57
Commissions de gestion	3 990,53
Commissions de souscription	109 206,00
Honoraires d'exploitation	16 000,00
Impôts et taxes	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	2 100,00
Autres charges	188,04
Charges financières	595,32
Charges financières	595,32
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amort.et prov.charges exceptionnelles	-
Charges exceptionnelles	-
TOTAL DES CHARGES	219 071,29
Résultat de l'exercice	41 935,14
TOTAL GENERAL	261 006,43

(en euros)



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015		
	Valeurs comptable	Valeurs estimées	Surface totale
Terrains et constructions locatives	1 473 600,00	1 495 000,00	1 294,00
Bureaux	907 000,00	960 000,00	1 109,00
Entrepôts			
locaux commerciaux	566 600,00	535 000,00	185,00
Immobilisations en cours	-	-	-
Bureaux			
entrepôts			
locaux commerciaux			
TOTAL GENERAL	1 473 600,00	1 495 000,00	1 294,00

(en euros)

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Inventaire détaillé des placements immobiliers								
Dpt	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	% Indivision	Surface (en m ²)	Valeur d'acquisition HD HF	Droits et frais
64	Pau *	15 avenue Jean Mermoz	21/07/2015	Commerce	36%	185	566 600 €	- €
45	Orléans	122/124 Rue du Faubourg Banner	31/07/2015	Bureaux	22%	1 109	907 000 €	65 900 €

* Acquisition AEM



Annexes financières



INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2015, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999. 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. Les éléments inscrits dans la colonne "Bilan" de "l'Etat 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 procédera 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 ces textes, et plus particulièrement en prévision de la prochaine campagne d'expertises quinquennales (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF), celle-ci devant prendre effet à compter de l'année 2015.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société CUSHMAN&WAKEFIELD. 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.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un budget pluriannuel de travaux ou d'un pourcentage du loyer annuel.



INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

(en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Terrains et constructions locatives	-	1 473 600,00		1 473 600,00
Amodiations				
Agencements , aménagements sur constructions				
Immobilisations en cours				
TOTAL GENERAL	-	1 473 600,00	-	1 473 600,00

ÉTAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
Provisions pour grosses réparations	-	2 100,00		2 100,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	2 100,00	-	2 100,00

ÉTAT DES CRÉANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	A plus d'un an
Créances locatives	70 502,85	70 502,85	
Créances fiscales	16 397,11	16 397,11	
Créances diverses	230 809,33	230 269,82	539,51
TOTAL GENERAL	317 709,29	317 169,78	539,51

- Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 64 695,86 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 5 806,99€
- Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer
- A plus d'un an, les débiteurs divers représentent le fonds de roulement pour l'immeuble Pau
- A moins d'un an, les débiteurs divers concernent principalement les avances faites aux notaires



INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

ÉTAT DES DETTES

(en euros)

	Montants bruts	Montant brut à moins d'un an	A plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	24 402,68	-	24 602,68
locataires , avance sur charges	8 477,11	8 477,11	
Dettes fiscales	20 621,40	20 621,40	-
Associés solde sur distribution	23 884,43	23 884,43	
Créditeurs divers	544 119,72	480 372,72	
TOTAL GENERAL	621 505,34	533 355,66	24 602,68

- > Les locataires crédateurs représentent un avoir à établir sur la taxe foncière 2015
- > Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les impayés pour 10 803,71€ et les charges à payer pour 9817,69€
- > Les crédateurs divers représentent essentiellement le compte courant d'associés pour 464 610,32€ et les dettes fournisseurs 68 805,34

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Capital souscrit	-	2 198 500,00		2 198 500,00
prime d'émission	-	262 467,01		262 467,01
Prélèvement sur la prime d'émission	-	184 688,58	-	184 688,58

- > Le capital social au 31 décembre 2015 est composé de 4 397 parts.
- > La valeur nominale de la part de 500€
- > Les prélèvements sur la prime d'émission correspondent aux frais afférents aux souscriptions et aux acquisitions

ÉTAT DES ENGAGEMENTS

Engagements reçus : 1 525 753 €

Ces engagements reçus représentent une caution bancaire consentie par la SGSS d'un montant de 1 520 603 € sur le compte bancaire collecte en contrepartie du nantissement du compte.

Nous avons également une caution solidaire pour le locataire RPL donnée par la société région Interim à hauteur des loyers et charges qui s'élèvent à 5 150 € HT.

Engagements donnés :

La SCPI a signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'un actif pour une valeur de 1 850 000€.



INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

TABLEAU DE FINANCEMENT

	Total au 31.12.2015
Augmentation de capital , y compris prime d'émission	2 460 967,00
Vente d'immeubles	-
Bénéfice de l'exercice	41 935,14
PV/cession d'immeubles	-
Variation des dettes à court terme	621 505,34
Dotations nettes aux provisions	2 100,00
TOTAL DES RESSOURCES	3 126 507,48
Commission de souscription	109 206,00
Achat d'immeubles	1 473 600,00
Frais d'acquisition	75 482,58
TVA et autres frais non récupérables	-
Variation des valeurs réalisables	272 457,62
Fonds de remboursement	-
Acompte sur dividendes	39 203,85
TOTAL DES EMPLOIS	1 969 950,05
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	1 156 557,43
Passif exigible	
Promesse en cours	
Acomptes versés sur promesses	
Lignes de crédit à moyen terme	
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	1 156 557,43

(en euros)



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES		31/12/2015
Les charges immobilières		86 991,40 €
comprennent		
les frais d'acquisitions des immeubles	66 320,10 €	
les charges récupérables auprès des locataires	10 363,34 €	
les charges non récupérables		
les primes d'assurances	490,27 €	
les impôts et taxes	9 817,69 €	
Les charges d'exploitation de la société		131 484,57 €
les honoraires de gestion	3 990,53 €	
les commissions de souscription et collecte	109 206,00 €	
les honoraires des commissaires aux comptes	9 500,00 €	
les honoraires du dépositaire	6 500,00 €	
les frais d'actes et contentieux	29,50 €	
diverses charges de gestion courante	158,54 €	
les dotations aux provisions	2 100,00 €	
Les charges financières correspondent		595,32 €
il s'agit des intérêts de compte courant		
PRODUITS		
Les produits de l'activité immobilière enregistrent		85 479,25 €
les loyers de vos immeubles	67 850,74 €	
les charges refacturées	17 628,51 €	
Les autres produits d'exploitation enregistrent		175 527,18 €
les transferts de charges	175 526,10 €	
les autres produits	1,08 €	
AU TOTAL, LES PRODUITS ATTEIGNENT		261 006,43 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		219 071,29 €
LE SOLDE soit		41 935,14 €
correspond au bénéfice de l'exercice		



ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

Valeur immobilisée des acquisitions	1 471 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	807 509,66
Valeur comptable	2 279 009,66
Valeur comptable ramenée à une part	518,31
Valeur des immeubles "actuelle"	1 495 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	807 509,66
Retraitement des grosses réparations	-
Valeur de réalisation	2 302 509,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	523,65
Frais d'acquisition des immeubles	103 105,00
Commission de souscription	288 673,76
Valeur de reconstitution	2 694 288,42
Valeur de reconstitution ramenée à une part	612,76

(en euros)

Rapport du Commissaire aux Comptes

64,591.85	258,934.42	168,209.30	172,174.85
-	-	197,787.25	269,128.15
-	-	213,704.35	555,460.42
-	-	194,567.15	192,098.65
28,909.75	-	248,034.70	210,362.90
85,639.40	-	292,295.30	244,371.60
-	-	227,983.50	210,030.90
-	-	154,760.25	241,720.25
208,740.80	-	352,467.85	635,602.36
36,865.20	-	198,454.29	251,201.48
058.89	-	229,296.42	199,832.00
6.00	-	228,985.70	252,514.10
72	-	15,638.42	-



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés
SCPI Vendôme Régions
Société Civile de Placement Immobilier
47 avenue de l'Opéra
75002 Paris

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI VENDOME REGIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman&Wakefield, expert indépendant nommé par votre statuts constitutifs. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

Règles et principes comptables :

Le dernier paragraphe des informations générales d'évaluation figurant en annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations. Nous avons examiné la méthode de calcul ainsi que les données utilisées pour le calcul forfaitaire de cette provision au regard de l'historique des dépenses réellement engagées.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel LEPETIT

34



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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, certaines informations 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Opéra Participations, associé de votre société et filiale de Vendôme Capital Partners :

Une convention d'avance en compte courant a été conclue le 1^{er} juin 2015 pour une durée indéterminée. Elle a pour but de permettre à votre société d'effectuer, en fonction de ses besoins de trésorerie, la réalisation des activités prévues à son objet social dans le cadre du démarrage de son activité.

Cette avance porte intérêt à compter de la date de mise à disposition des fonds au taux de 0,25%.
Les intérêts dus au titre de l'exercice sont de 595 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours de l'exercice

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée constitutive.

Avec la société Vendôme Capital Partners :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

1) Commission de gestion

Son montant est de 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers net encaissés.
Au titre de l'exercice 2015, la commission prise en charge par votre société s'élève à 3 991 € HT.

2) Commission de souscription et de collecte

Son montant est fixé à 10 % HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.
Au titre de l'exercice 2015, la commission de souscription facturée par votre société s'élève à 109 206 € HT.

3) Commission de cessions et de mutations

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT.
Il n'y a pas eu de telles commissions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

4) Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

- . 0,7% HT des prix de vente si celui-ci est inférieur à 5.000.000 €, 0,5% du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5.000.000 €, Ajoutée à :
- . 2,5 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, dans la mesure où cette différence est positive.

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.

Il n'y a pas eu de cession durant l'exercice clos au 31 décembre 2015.


5) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur la patrimoine immobilier

Votre société verse une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion.
Il n'y a pas eu de gros travaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel LEPETIT

A photograph of a grand, ornate classical building facade, likely the National Assembly in Paris. The image features a series of tall, fluted columns supporting a heavy entablature. The architecture is highly detailed with numerous statues, including a prominent muscular male figure on the right and a female figure in a niche below. A black street lamp with multiple white globe lights is visible in the lower-left foreground. The sky is a pale, overcast blue. An orange semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing white text.

Projets de résolutions à
l'Assemblée Générale Mixte
du 14 Avril 2016



ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, et du rapport général du commissaire aux comptes
- Approbation des comptes au 31 décembre 2015
- Quitus au Conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2015
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015
- Approbation des valeurs de la Société
- Lecture et approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes relatif aux conventions règlementées
- Points et questions diverses

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification des articles 6.2 et 7 des statuts
- Modification de l'article 16 des statuts
- Modification de l'article 19 des statuts
- Modification de l'article 32 des statuts
- Pouvoirs en vue des formalités.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

LECTURE DU RAPPORT DE GESTION, DU RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, ET DU RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale prend connaissance du rapport annuel du Conseil de surveillance, du rapport de gestion de la Société de Gestion, et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET A LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2015

La résolution suivante est proposée :

En conséquence de tout 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 2015.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion et après avis favorable du Conseil de Surveillance, décide que le résultat de l'exercice 2015 qui s'élève à 41 935,14€ sera affecté de la façon suivante :

Distribution aux associés.....	39 803,85€
Report à nouveau	2 731,29€
Total	41 935,14€

La Société de Gestion précise que deux acomptes trimestriels ont été versés aux associés pour un montant de 39.803,85 à valoir sur la distribution actée ce jour.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES VALEURS 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 2 279 009,66 €,
soit 518,31€/part

Valeur de réalisation 2 302 509,66 €,
soit 523,65€/part

Valeur de reconstitution 2 694 288,42 €,
soit 612,76€/part

SIXIÈME RÉSOLUTION

LECTURE ET APPROBATION DU RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF AUX CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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 Monsieur Lionel LEPETIT donne lecture à l'Assemblée.

Convention d'avance en compte courant conclue au cours de l'exercice :

Nature et objet :

Une convention d'avance en compte courant a été conclue le 1^{er} juin 2015 avec la société Opéra Participations, associée de la société et filiale de Vendôme Capital Partners, pour une durée indéterminée. Cette convention a été conclue dans le but exclusif de permettre à la SCPI VENDOME REGIONS d'effectuer en fonction de ses besoins de trésorerie, la réalisation des activités se rattachant à son objet social, dans le cadre du démarrage de son activité.

Modalités :

L'avance en compte courant porte intérêts, à compter de la date de mise à disposition des fonds, au taux de 0,25%. Les intérêts dus au titre de chaque avance seront exigibles au 31 décembre de chaque année, leur montant étant établi sur une base prévisionnelle.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (SUITE)

SEPTIÈME RÉSOLUTION

POINTS ET QUESTIONS DIVERSES

Adoption d'un règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance informe l'Assemblée Générale qu'il a adopté son règlement intérieur lors de sa dernière réunion le 10 mars 2016. Il n'est pas prévu de jetons de présence, mais un simple remboursement de frais, dont la grille a été approuvée par la société de gestion. Ce règlement intérieur est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Revalorisation de la part :

La Société de Gestion précise que les derniers rapports d'expertise ont démontré que la valeur vénale des actifs de la SCPI Vendôme Régions était supérieure aux valeurs d'acquisition.

En conséquence, la Société de Gestion informe l'Assemblée Générale de sa décision d'augmenter la valeur de part de la Société à compter du 16 mai prochain, de 3,2% et de la façon ci-après présentée :

Prix de souscription avant revalorisation

Nominal	500 €					
Prime d'émission	120 €	dont	droits, frais et revalorisation	45,60 €	soit	7,35% du prix de souscription
			commission de souscription	74,40 €	soit	12,00% TTC du prix de souscription
Prix de souscription	620 €			120 €		

Prix de souscription après revalorisation

Nominal	500 €					
Prime d'émission	140 €	dont	droits, frais et revalorisation	63,20 €	soit	9,88% du prix de souscription
			commission de souscription	76,80 €	soit	12,00% TTC du prix de souscription
Prix de souscription	640 €			140 €		

commission de souscription dont	10,80% TTC de frais de collecte	soit	69,12 €
	1,20% TTC de frais de recherche et d'investissement	soit	7,68 €
			<u>76,80 €</u>

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, un courrier d'information sera adressé à tous les associés.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

MODIFICATION DES ARTICLES 6.2 ET 7 DES STATUTS

La résolution suivante est proposée :

Après avoir pris connaissance du projet de modification du capital plafond statutaire de la Société, l'assemblée générale décide de le porter à vingt millions d'euros (20 000 000€) au lieu des 10 millions d'euros (10 000 000) prévus jusqu'à présent.

L'assemblée générale décide de modifier les statuts de la Société comme suit :

« 6.2. Capital social statutaire

Le montant du capital plafond est de vingt millions d'euros (20 000 000€).

Le capital social statutaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts. »

« Article 7 – Variabilité du capital social

Dans la limite du capital plafond de vingt millions d'euros (20 000 000€), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de vingt millions d'euros (20 000 000€).

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760 000 € et de la limite prévue à l'article 8 des présents statuts. »

Les autres dispositions des articles 6.2 et 7 des statuts demeurent inchangées.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 DES STATUTS

La résolution suivante est proposée :

Afin de faciliter la mise en place d'éventuels financements lors des acquisitions de la Société, et dans le respect des conditions statutaires prévues en matière d'endettement, l'assemblée générale souhaite conférer à la Société de Gestion tous les pouvoirs en vue d'émettre des garanties, des sûretés, des hypothèques, et des nantissements.

L'Assemblée Générale décide d'ajouter un paragraphe dans les statuts de la Société comme suit :

« Article 16 – Pouvoirs et attributions de la société de gestion

[...] Elle autorise toutes transactions, **tous échanges**, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.

Elle dispose de tous les pouvoirs en vue d'émettre des garanties, des sûretés, des nantissements, des hypothèques, et autres, par la SCPI ou ses filiales, lors de financements et dans le cadre de l'autorisation globale d'endettement.

Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense [...] ».

Les autres dispositions de l'article 16 des statuts demeurent inchangées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS

La résolution suivante est proposée :

Suite notamment à la démission de deux membres du Conseil de Surveillance, et comme demandé par le Conseil et approuvé par la Société de Gestion, l'assemblée générale décide de modifier les statuts de la Société comme suit :

« Article 19 – Conseil de surveillance

[...] Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de treize associés au plus, nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat de trois ans, en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance, nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 22 mai 2015, ont un mandat qui vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3^{ème} exercice et sera renouvelé en totalité. [...] »

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurent inchangées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 DES STATUTS

La résolution suivante est proposée :

Connaissance prise des remarques du Commissaire aux comptes quant aux éléments à imputer sur la prime d'émission, l'Assemblée Générale décide de modifier les statuts de la Société comme suit :

« Article 32 – Comptes sociaux

[...] Les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais d'augmentation du capital, la commission de souscription et de recherche d'investissement pourront être prélevés sur la prime d'émission. [...] »

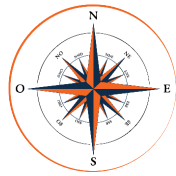
Les autres dispositions de l'article 32 des statuts demeurent inchangées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

La résolution suivante est proposée :

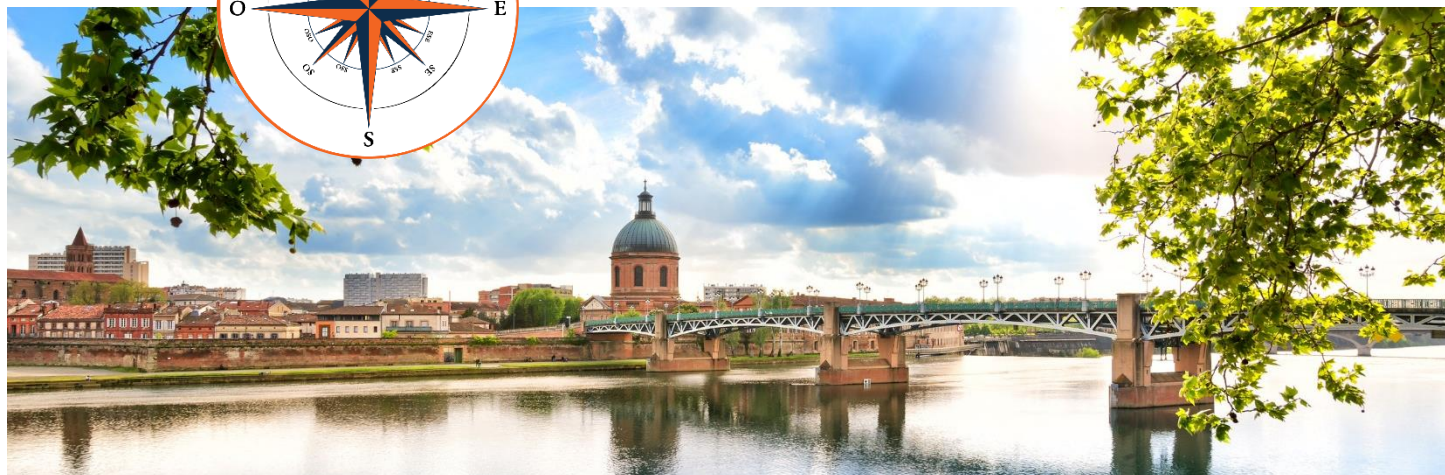
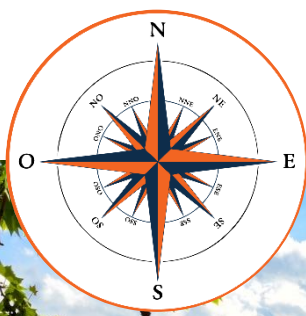
L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier
À capital variable





VENDÔME CAPITAL PARTNERS

47, avenue de l'Opéra
75 002 PARIS

61, route d'Allauch
13 011 MARSEILLE

Tél : 01.80.05.20.30

www.vendomecp.com

scpi-regions@vendomecp.com

VENDÔME CAPITAL PARTNERS : Société de Gestion de Portefeuille

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.

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. 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.

