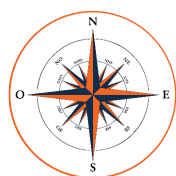
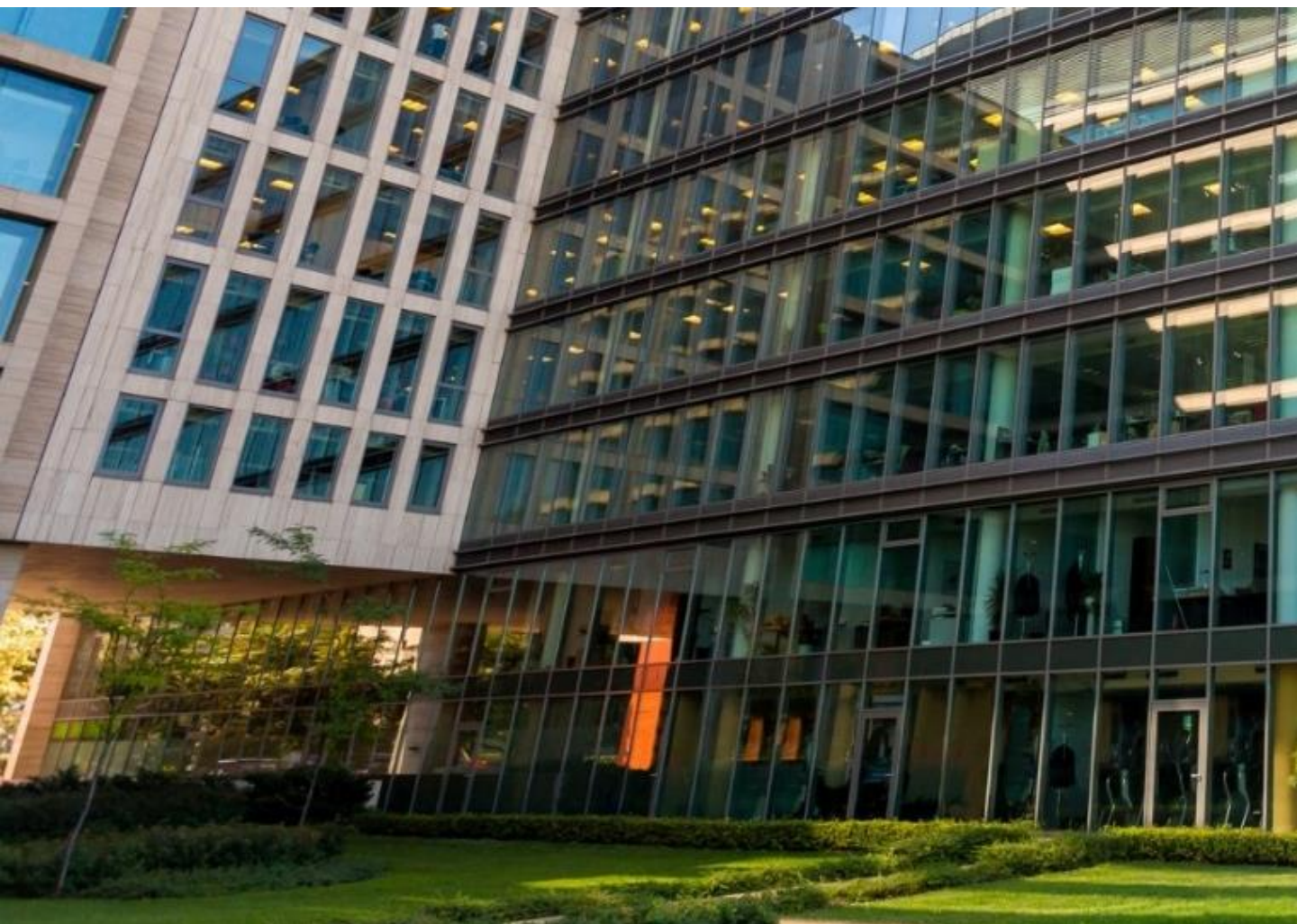


SCPI Vendôme **Régions**



# Rapport annuel **2017**



## Vendôme Régions

Société Civile de Placement Immobilier  
À capital variable





# SOMMAIRE

<i>LETTRE AUX ASSOCIÉS</i>	<b>4</b>		
<b>1. PRÉSENTATION</b>	<b>5</b>	<b>5. ANNEXES FINANCIÈRES</b>	<b>33</b>
<b>2. RAPPORT DE GESTION</b>	<b>13</b>	<b>6. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>40</b>
<b>3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>26</b>	<b>7. PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2018</b>	<b>45</b>
<b>4. LES COMPTES DU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>29</b>		



## Chères Associées, Chers Associés,

La SCPI Vendôme Régions clôture son exercice 2017, synonyme d'une forte croissance pour votre SCPI, cette année a été marquée par la réalisation de **dix-sept nouvelles acquisitions** pour un montant total de près de 21,7 millions d'euros.

Ces acquisitions supplémentaires portent le patrimoine de la SCPI Vendôme Régions à plus de 39,5 millions d'euros.

La SCPI Vendôme Régions a procédé au cours de l'année 2017 à une distribution d'un montant de 35,94 € par part en pleine jouissance, et nous sommes très heureux de vous annoncer qu'elle affiche un DVM de 5,61% en 2017 (taux de distribution sur valeur de marché).

La stratégie d'investissement de la SCPI Vendôme Régions va se poursuivre en 2018 avec de nouvelles opérations immobilières programmées. De nouvelles villes de régions seront investies par notre SCPI dans le but de promouvoir notre diversification.

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

Pour sa part, votre nouvelle société de gestion souhaite préciser que le transfert entre Vendôme Capital Partners et Norma Capital s'est effectué sans difficultés.

Bien qu'il ne concerne une période pendant laquelle Norma Capital n'avait aucune responsabilité à l'égard de votre SCPI, ce rapport a été soumis en projet par Vendôme Capital Partners à Norma Capital. Le rapport que vous nous adressons a donc été rédigé conjointement par Vendôme Capital Partners et Norma Capital.

Pour l'avenir, nous vous assurons une nouvelle fois de notre implication, tant pour le dynamisme de la collecte, que pour l'investissement et la gestion immobilière, et ce dans une logique de poursuite des ambitions de la SCPI Vendôme Régions.





# Présentation





## OBJECTIF DE GESTION

### PATRIMOINE ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation.

La SCPI VENDÔME RÉGIONS investit principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes si la proportion d'habitation est inférieure à 25%. Les immeubles sont et seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI VENDÔME RÉGIONS concentre ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement. Si le marché immobilier des capitales et grandes métropoles de l'Union Européenne (relevant de zone euro) se révèle porteur, la SCPI pourra y réaliser jusqu'à 20% maximum de ses investissements afin de diversifier son patrimoine.

Même si la SCPI VENDÔME RÉGIONS privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau local.

### POLITIQUE DE GESTION

La SCPI Vendôme Régions entend rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La SCPI Vendôme Régions entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme (locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle sécurisée...), ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique dynamique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires, ...) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers.



## 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.

Par décision du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 23 janvier 2018, la société Vendôme Capital Partners s'est vue retirer son agrément avec effet le 27 avril 2018.

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2018 a décidé de nommer Norma Capital en qualité de nouvelle Société de Gestion, sous réserve de l'accord de l'AMF (obtenu le 29 mars 2017). Norma Capital est une société de gestion de portefeuille immobilier gérant plus de 550 millions d'euros d'actifs à travers des véhicules de type OPCCI ou SCPI.

#### PERSONNE EN CHARGE DE L'INFORMATION

Olivier COLAS, Président Directeur Général de VENDÔME CAPITAL PARTNERS.

#### 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 € brut 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. La société de gestion tient à disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

### 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 OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENTANT ;
- La société SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- Monsieur Shaun SELAM ;
- Monsieur Henri TIESSEN ;
- Madame Patricia LAPARRE ;
- Monsieur Jérôme THIOILLIER ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN.

La société OJIREL a démissionné de son mandat lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 10 janvier 2018, ce dont nous vous remercions de prendre acte. Il ne donne pas lieu à renouvellement, le seuil légal et statutaire étant respecté

Nous vous rappelons que l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF prévoit que le mandat des premiers membres du Conseil de surveillance n'expire qu'à compter de l'assemblée générale appelée à statuer sur le troisième exercice complet. A ce titre, il n'y a pas lieu de statuer sur son renouvellement cet année.

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

##### **Titulaire**

PricewaterhouseCoopers Audit

##### **Suppléant**

M. Jean-Christophe Georghiou

#### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Cushman & Wakefield

#### DÉPOSITAIRE

Société Générale Securities Services.





## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

 **27** actifs immobiliers

 **60** jours calendaires\*  
Décali de jouissance depuis le 14/11/2016

 **65** locataires

 **97%** taux d'occupation financier

 **779** associés X 2 par rapport au 31/12/2016

 **9,59%** d'effet de levier

 **41 800 495 €** X 1,9 par rapport au 31/12/2016  
Capitalisation au T4 2017

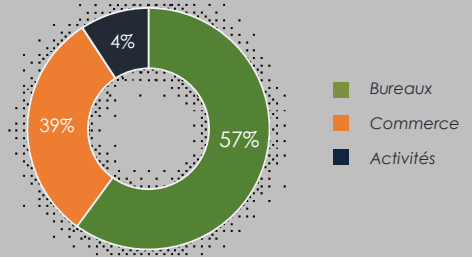
 **640€** la part +3,22% Depuis le 16/05/2016

### Distribution 2017

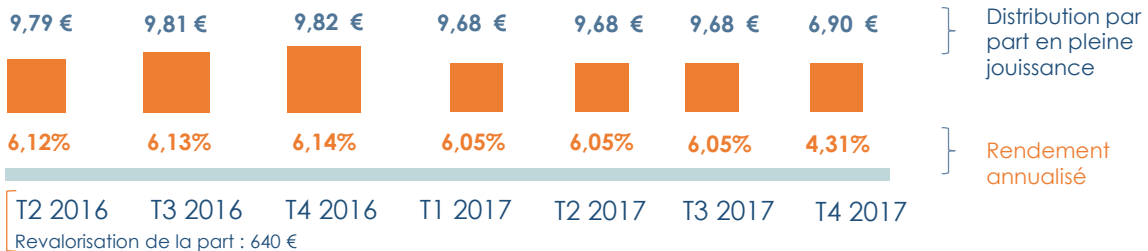


Sur l'année 2017, la SCPI Vendôme Régions présente un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 5,61% soit 6,90 €/part (en pleine jouissance).

### Composition du patrimoine au 31/12/2017 (% valeur vénale)



## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ & DISTRIBUTION



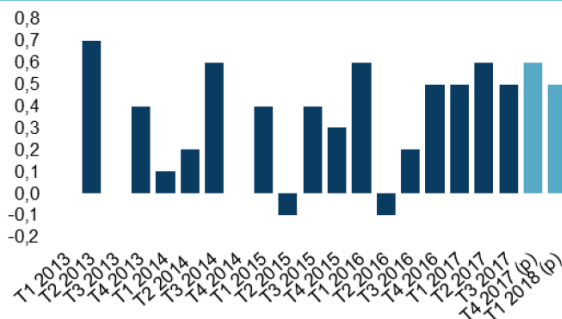
\* à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.



## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Le 4<sup>ème</sup> trimestre s'achève sur la signature de la loi de finance 2018. En concrétisant ses premières réformes fiscales, le gouvernement franchit une nouvelle étape dans son programme réformateur débuté avec les ordonnances de la « loi Travail ». Un certain nombre de mesures vont successivement soutenir la demande des entreprises : réduction de l'impôt (de 33,33% à 28% fin 2018), création d'une « flat tax » de 30% sur les revenus du capital. Le soutien à la consommation des ménages et l'augmentation du pouvoir d'achat se matérialisent dans la réduction de la taxe d'habitation et la suppression des cotisations maladie et chômage. A l'aube de ces réformes, le climat des affaires et le moral des ménages sont tous les deux orientés à la hausse ce trimestre (respectivement +2,6 et +4 points). Ils retrouvent ainsi des niveaux similaires à ceux observés fin 2007. Portée par une croissance économique mondiale solide, la croissance française devrait donc pouvoir compter sur ses principaux moteurs que sont la consommation relancée par le marché du travail et l'investissement toujours soutenu par des taux d'intérêt bas.

### Croissance du PIB en France, %



Sources : INSEE, Cushman & Wakefield

## BUREAUX IDF

Dans le sillage d'un contexte économique éclairci et d'une confiance des entreprises progressivement rétablie, le marché francilien a en 2017 enregistré sa meilleure performance depuis 2007 avec plus de 2,6 millions de m<sup>2</sup> placés (+ 8 % par rapport à 2016 et + 15 % par rapport à la moyenne entre 2007 et 2016). Le marché 0 - 5 000 m<sup>2</sup>, avec près d'1,5 million de m<sup>2</sup>, est resté solide grâce à des volumes placés en phase avec les bons résultats de 2016 (- 3 %) et supérieure de + 7 % à la moyenne observée entre 2007 et 2016. Des reports d'utilisateurs, confrontés au manque d'offres disponibles dans Paris, vers les 1<sup>ères</sup> périphéries ont notamment pu compenser la baisse des volumes sur ce créneau de surface dans Paris. Les transactions > 5 000 m<sup>2</sup> ont de leur côté grandement contribué à l'excellente performance du marché francilien : 88 signatures ont été recensées pour un volume supérieur à 1,1 million de m<sup>2</sup>, dont 38 transactions sur le 4<sup>ème</sup> trimestre. Les grands utilisateurs ont gagné en visibilité et en sérénité pour avancer et accélérer leurs prises de décisions, leurs projets immobiliers restant pour grande majorité tournés vers la recherche d'immeubles neufs ou restructurés. La très bonne activité sur les commercialisations des immeubles lancés en blanc et la signature d'importants clés-en-main ou comptes propres auront ainsi boosté les volumes de l'année.

Dans Paris Centre Ouest, le marché 0 - 5 000 m<sup>2</sup> est en retrait sur un an (- 9 %) en raison du manque d'offres qui a plus particulièrement pénalisé l'activité dans les arrondissements du Centre (- 29 %), l'Etoile profitant des reports d'utilisateurs pour voir ses volumes progresser (+ 6 %). Les transactions > 5 000 m<sup>2</sup> n'ont jamais été aussi nombreuses avec 23 signatures (contre 9 en moyenne sur les 10 dernières années), une majorité portant sur des pré-commercialisations faute d'offres disponibles. Le reste de Paris n'a pas connu une année aussi faste sur le > 5 000 m<sup>2</sup> alors que l'activité sur les surfaces < 5 000 m<sup>2</sup> y a été dynamique. La Défense signe finalement une année 2017 moyenne après le record de 2016. 6 signatures sur les surfaces > 5 000 m<sup>2</sup> ont notamment animé le marché locatif malgré le manque d'offres de qualité immédiatement disponibles. Le Croissant Ouest a enregistré une très belle année, boosté par le dynamisme des grandes transactions avec 23 mouvements (contre 15 en moyenne entre 2007 et 2016) dont 6 respectivement à Issy-les-Moulineaux et Nanterre. Après plusieurs années en deçà, les premières Couronnes Nord et Sud signent leurs meilleures performances des 5 dernières années tandis que la première Couronne Est reste pénalisée par un stock d'offres restreint. L'offre immédiatement disponible sur l'ensemble de l'Ile-De-France a baissé de - 5 % en 2017 pour s'afficher en dessous de 3,4 millions de m<sup>2</sup> début 2018, soit un taux de vacance de 5,9 %. Face à la part réduite de l'offre de qualité dans le stock disponible (seulement 15 %), les utilisateurs ont préféré se positionner avant livraison effective voire très en amont des projets plutôt que se reporter sur le stock de seconde main, limitant quelque peu la consommation du stock immédiat. Paris Centre Ouest voit son taux de vacance baissé à son plus bas niveau depuis 10 ans, à 3 % avec une offre de grandes surfaces toujours très limitée. L'offre de qualité immédiatement disponible est minime à La Défense où le taux de vacance s'affiche à 7,8 %. C'est également le cas dans les marchés les plus établis du Croissant Ouest que sont Neuilly-Levallois, Boulogne-Issy ou Nanterre. En 1<sup>ères</sup> Couronnes Nord et Sud, les utilisateurs bénéficient d'un choix plus large bien que de plus en plus restreint pour les locaux neufs / restructurés, la 1<sup>ère</sup> Couronne Est restant quant à elle sous tension. Début 2018, l'offre future certaine représente près d'1,9 million de m<sup>2</sup> dont 1,2 million sera rendu disponible au cours de l'année 2018. La reprise desancements en blanc au cours des derniers trimestres pourrait assurer la mise sur le marché d'un volume de surfaces neuves ou restructurées plus important qu'au cours des dernières années, mais la part de plus en plus importantes des pré-commercialisations devrait limiter ce renouvellement. Dans Paris et notamment le QCA, les valeurs faciales ont continué à progresser en 2017. Dans les marchés sous tension de l'Ouest Francilien, les valeurs faciales de transactions des immeubles de qualité semblent désormais davantage en phase avec les ambitions initiales de leurs propriétaires. Les avantages commerciaux restent importants : le différentiel moyen entre le loyer facial et le loyer économique ayant atteint 22,2% au niveau francilien au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. Des baisses sont observées dans les localisations centrales comme Paris Centre Ouest, tandis qu'ils sont stabilisés à de haut niveau dans le Croissant Ouest et en 1<sup>ères</sup> Couronnes.



## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

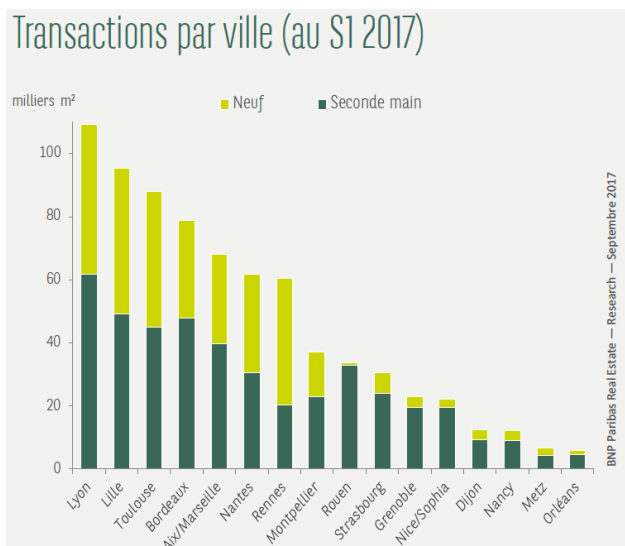
Des perspectives de croissance pour 2017 récemment revues à la hausse, un climat des affaires qui s'améliore avec des entreprises plus confiantes face à l'avenir, tels sont les ingrédients à l'origine de la vitalité du marché locatif francilien. Dans ce contexte général positif, les créations d'emplois devraient prendre davantage d'épaisseur dans les trimestres à venir et permettre au socle 0 - 5 000 m<sup>2</sup> de rester dynamique en 2018, la pénurie d'offres dans Paris devant confirmer les reports de certains utilisateurs vers les marchés de proche périphérie. Les motivations de mouvements des grands utilisateurs resteront pour grande majorité guidées par la recherche de locaux fonctionnels et efficaces pour moderniser les implantations et intégrer les nouveaux modes de travail. De nombreuses transactions significatives sont actuellement en cours de négociation et laissent envisager une année 2018 en phase avec la belle performance de 2017. Le dynamisme du marché locatif offre une bonne visibilité sur la croissance des loyers dans les secteurs géographiques où les taux de vacance sont sous tension, d'autant que le renouvellement de l'offre de qualité restera mesuré en 2018.

### BUREAUX REGIONS

Avec 745 000 m<sup>2</sup> placés au 1<sup>er</sup> semestre, le marché des bureaux en Régions\* est à son plus haut niveau historique. C'est seulement la 2<sup>ème</sup> fois que le volume global de transactions dépasse les 700 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre. Cela représente une hausse de 6% par rapport au S1 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans. Les transactions dans le neuf représentent 41 % du volume global et sont stables par rapport au S1 2016. Cependant, cette stabilité est le résultat de deux tendances : le net retrait des comptes-propres et clés en main locatifs (-43%) et la très forte hausse des transactions sur des offres neuves disponibles (+49%). En effet, les transactions sur des offres neuves ont clairement porté le marché ce semestre, en représentant 30% du volume global. Quant aux transactions dans le seconde main, elles augmentent de 8%. En ce qui concerne les créneaux de surfaces, le marché a été boosté ce semestre par les grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) : elles sont en forte hausse (+37%). 17 deals supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> ont été signés au S1 2017 pour un total de 148 100 m<sup>2</sup>, contre 12 deals, soit 108 300 m<sup>2</sup>, sur la même période en 2016. En revanche, le créneau des moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>) affiche une baisse (-8%), après avoir été particulièrement dynamique en 2016. Quant au socle des petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>), il est toujours aussi solide, représentant 50% du volume global et affichant une hausse de 6%. Avec 109 000 m<sup>2</sup>, Lyon conserve sa place de 1<sup>er</sup> marché régional, mais contrairement aux autres grands marchés, il affiche une forte baisse (-22%). Cela s'explique notamment par l'absence de deals significatifs ce semestre. Il est suivi par Lille qui enregistre une hausse de 6% malgré l'absence de compte-propre et clé en main locatif. Avec 88 000 m<sup>2</sup>, Toulouse se positionne en 3<sup>ème</sup> place. Son volume global de transactions est stable par rapport au S1 2016.

Fait notable ce semestre : Bordeaux dépasse Nantes et prend la 4<sup>ème</sup> place, en affichant une hausse de 53%. Cette augmentation s'explique principalement par un nombre élevé de transactions et non par quelques grands deals. Après une année 2016 en berne, le marché d'Aix-Marseille redémarre en enregistrant une hausse de 37%, due notamment à un méga-deal de 14 000 m<sup>2</sup> sur Euroméditerranée. Nantes et Rennes sont au coude à coude ce semestre grâce à une belle performance de Rennes (+40%). Sur les marchés inférieurs à 50 000 m<sup>2</sup>, 4 affichent une belle progression : Montpellier (+41%), Rouen (+127%), Grenoble (+150%) et Dijon (+59%). À l'inverse, les marchés de Strasbourg, Nice-Sophia, Nancy, Metz et Orléans sont en retrait par rapport au S1 2016. L'offre à un an en Régions se rétracte, à 2 418 000 m<sup>2</sup>. Cette baisse est due à un repli de l'offre de seconde main. C'est une réelle inversion de tendance : depuis 2011, l'offre de seconde main n'a cessé d'être en hausse. Aujourd'hui, elle atteint les 1 804 000 m<sup>2</sup>, suite à une diminution de 6%. Malgré cette baisse positive, la faible qualité de l'offre de seconde main reste un réel frein à son écoulement. Plus de la moitié de l'offre à un an est considérée en état d'usage ou à rénover. L'offre neuve à un an est stable ce semestre, ce qui s'explique à la fois par un très bon rythme de consommation des offres présentes sur le marché mais aussi par la livraison de nouvelles offres qui permettent de réalimenter le marché en offres de qualité. Les valeurs locatives moyennes dans le neuf progressent en raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux. En revanche, en seconde main, les valeurs sont sous tension, conséquence de l'excès d'offre de seconde main. Ces évolutions cachent tout de même des mesures d'accompagnement sous forme de mois de franchise ou de financement de travaux d'aménagement de plus en plus pratiqués.

\*16 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes et Toulouse.



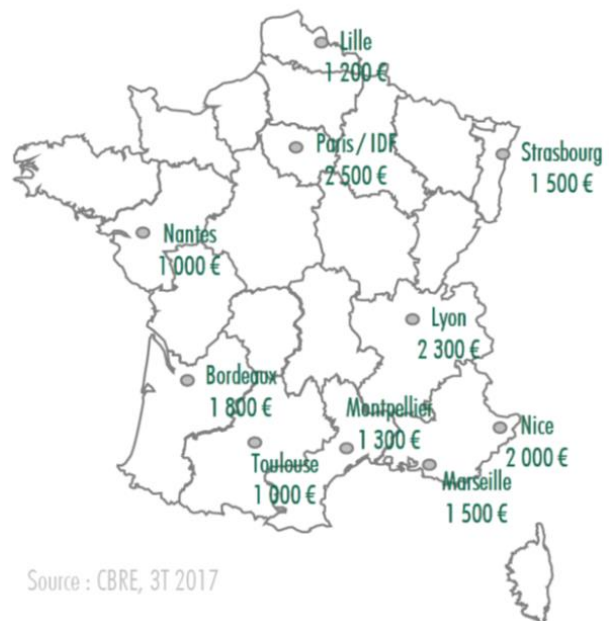
## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### COMMERCES

Le secteur du prêt-à-porter voit ses résultats reculer depuis 10 ans et 2017 s'inscrit dans cette continuité comme en témoigne l'indicateur de performance du CNCC sur l'équipement de la personne et ce malgré un rebond en septembre. Autre secteur en repli, l'alimentaire en grande surface connaît encore une année décevante en particulier sur le format des supermarchés. L'équipement des ménages est également en difficulté lors des trois premiers trimestres de l'année d'après l'indicateur de performance du CNCC et l'année 2017 devrait s'inscrire dans la lignée des deux dernières années avec un repli de l'activité sur le secteur. Certains secteurs présentent néanmoins des bilans positifs, en particulier les secteurs liés au divertissement, au loisir, à l'électronique grand public ou à la restauration. Les chiffres de l'INSEE indiquent ainsi une croissance continue de l'activité dans le secteur de la restauration depuis 7 ans. Au global, les bons résultats de ces secteurs permettent de compenser les performances moyennes des têtes d'affiche usuelles des centres commerciaux (alimentaire et habillement). En effet, d'après l'indicateur du CNCC les centres commerciaux présentent au 3ème trimestre 2017 un bilan similaire à celui observé au 3ème trimestre 2016. Notons cependant le très bon mois de septembre 2017 qui réhausse les chiffres de l'année et où les enseignes du commerce spécialisé ont enregistré une hausse de + 9,6 % de leur chiffre d'affaire par rapport au même mois en 2016 (Procos). Les indicateurs du Procos et du CNCC soulignent les performances dégradées des centres commerciaux depuis plusieurs années. Et aujourd'hui, force est de constater que ces résultats ne s'expliquent pas uniquement par la conjoncture et la montée en puissance de l'e-commerce. Le centre commercial traditionnel reposant sur une locomotive alimentaire et un mix merchandising largement représenté par l'équipement de la personne est aujourd'hui remis en question. L'analyse du secteur met ainsi en évidence des évolutions des modes et arbitrages de consommation. Le secteur de la grande distribution opère en conséquence des changements de stratégie. Ainsi, la surface moyenne des hypers et supermarchés tend à diminuer, en particulier dans les centres commerciaux. Dans les centres existants, la surface initiale est même parfois réduite dans le cadre de rénovation permettant de récupérer des surfaces et ainsi d'étoffer l'offre commerciale sur des secteurs plus porteurs. Le renouvellement de l'offre commerciale tend vers davantage de complémentarité des usages afin de répondre à l'ensemble des besoins des consommateurs, en privilégiant la dimension plaisir : regarder, vivre, expérimenter. Des concepts d'enseignes innovants, une offre de restaurants variée, des espaces de loisirs, des services personnalisés, autant de facteurs différenciants permettant une expérience client, incitant ces derniers à venir et revenir.

Au 3ème trimestre 2017, CBRE recense 630 centres commerciaux pour une surface totale de 15 millions de m<sup>2</sup>. 2017 aura été une année calme en termes de livraisons de nouvelles surfaces de centres commerciaux avec 141 400 m<sup>2</sup> d'ici la fin de l'année. Quelques opérations ont pris du retard et ont été décalé à l'image du Prado à Marseille. Le volume de livraison devrait être plus conséquent en 2018 avec 245 000 m<sup>2</sup> attendus. Les rénovations et extensions représentent une part importante des nouvelles surfaces livrées en 2017. Ce phénomène est d'autant plus remarquable que certaines extensions ont des tailles critiques conséquentes à l'image de Carré Sénart (+ 30 000 m<sup>2</sup>) et Val d'Europe (+ 27 000 m<sup>2</sup>). Ainsi, la part des extensions dans le volume total des nouvelles surfaces s'élève à 74 % en 2017 (104,400 m<sup>2</sup>). Les loyers restent élevés pouvant aller de 2,000 à 2,500 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour des unités d'environ 200 m<sup>2</sup> pour des enseignes d'équipement de la personne dans les meilleurs centres commerciaux régionaux. En revanche, ils sont orientés à la baisse dans les centres secondaires souffrant d'une fréquentation déprimée et d'un taux de vacance à la hausse.

#### Loyers prime des centres commerciaux



Source : CBRE, 3T 2017

### INVESTISSEMENT

Perspectives de croissance raffermies, fondamentaux locatifs solides, spread de taux immobilier très attractif à l'échelle internationale : le contexte reste incontestablement porteur pour l'investissement immobilier européen, qui signe une nouvelle année record en termes de volumes échangés. Dans cet environnement très favorable, la France apparaît aujourd'hui légèrement en retrait. 25,4 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise banalisé pour l'année 2017 ont d'ores et déjà été échangés, sachant que ce résultat sera revu à la hausse durant les toutes prochaines semaines.





## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Au final, 2017 devrait à minima renouer avec l'excellent volume de 2016, une performance eu égard à la liquidité limitée du marché sur son segment intermédiaire, en raison de l'offre réduite d'actifs core. La concrétisation des grandes signatures attendues, malgré quelques dérapages sur le début 2018, avec notamment la finalisation du 2ème mega deal de l'année, Coeur Défense, a clairement boosté l'activité. Il en résulte une structure de marché nettement plus déséquilibrée qu'en 2016. Cette prévalence des très grandes transactions impacte sensiblement la lecture qui peut être faite du marché. Ainsi, la très forte poussée du core + s'explique pour partie par la signature de Coeur Défense et des deux grands portefeuilles logistique paneuropéens (Logicor et Gazeley). En effet, il apparaît clairement que pour les plus gros volumes, et notamment les portefeuilles qui offrent une bonne mutualisation locative, les investisseurs apparaissent prêts à plus de souplesse, faute d'offres très core. En revanche, sur le segment des actifs entre 50 et 100 M€, les immeubles totalement sécurisés restent fortement majoritaires (63 %). Quoi qu'il en soit, les acquéreurs potentiels ont du s'adapter à la qualité mais aussi au niveau de prix des actifs proposés à la vente, et donc s'ouvrir à une certaine forme de diversification pour obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée ont donc représenté une part notable du marché, avec notamment de belles signatures de VEFA en blanc ou faiblement pré-commercialisées, pour des tickets généralement compris entre 100 et 200 M€. En contrepartie, les investisseurs ont fait preuve d'un certain conservatisme en matière de localisations. Certes le poids de Paris, et en particulier des secteurs d'affaires traditionnels, apparaît en net retrait, faute d'offres. Mais les investisseurs se sont préférentiellement reportés vers les zones de périphérie les plus reconnues, le Croissant Ouest et La Défense, qui concentrent à elles deux plus du tiers des volumes échangés. Le marché des commerces est le seul qui finit l'année orienté à la baisse, avec 3,2 Mds € échangés au total. Forte concentration du secteur entre grands acteurs spécialisés, faible rotation des portefeuilles, questionnements liés à la concurrence croissante du e-commerce et sélectivité accrue des consommateurs : l'inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs continue de peser sur le marché. Le segment des centres commerciaux a repris des couleurs, grâce aux signatures de la fin d'année, mais ne constitue plus une locomotive. Les boutiques de pied d'immeubles ont pris durablement le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017. Le marché des bureaux enregistre à nouveau une très belle performance, avec 18,1 Mds € d'ores et déjà recensés. En dehors de l'ouest francilien, les régions se sont également bien comportées. Les VEFA se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds € engagés, le meilleur volume enregistré depuis 2007, avec des opérations d'envergure comme Grand Central St Lazare, les tours Duo ou Hekla en fin d'année.

Si la part du « blanc », en total risque locatif, a baissé par rapport à 2016, elle reste élevée, à 47 %. Alors que 2017 avait démarré timidement sur le front de l'investissement immobilier, le début 2018 devrait s'avérer plus actif. En effet, de nombreux deals d'importance ont glissé sur la fin de l'année. Et, au-delà, le contexte apparaît toujours aussi porteur, l'immobilier des grands marchés matures restant plus que jamais une valeur sûre pour les grands bailleurs de fonds internationaux. Or le marché français se positionne bien dans le contexte européen. Alors que certains pays, à l'image de l'Allemagne, semblent avoir atteint un plafond après plusieurs années de très forte hausse continue des volumes échangés, la France bénéficie encore d'un potentiel de croissance. Effet Macron, notamment à l'étranger, impact attendu à moyen terme des réformes, renforcement des signaux positifs sur le front des marchés locatifs : La France est l'un des rares grands pays européens à se positionner au démarrage du cycle de reprise des loyers, déjà bien entamé ailleurs. Même si les perspectives incitent à la prudence en matière de projection de valeurs. Il existe donc toujours une fenêtre de tir à court terme pour créer de la valeur ajoutée de façon sélective, dans l'attente d'une remontée des taux, toujours repoussée et qui sera de toute façon lente et graduelle. Pour les investisseurs core long terme, malgré des prix d'entrée très élevés, la sécurité, la profondeur et la lisibilité du marché français en font une place forte incontournable à l'échelle internationale. Ce sont les stratégies intermédiaires qui risquent de se révéler plus compliquées, pour les investisseurs qui possèdent des horizons de détention à 4-5 ans, qui n'ont pas les moyens de challenger les acteurs core pour les actifs les plus prime mais recherchent des profils de risque maîtrisés. Dans ce contexte concurrentiel, les taux de rendement prime vont rester sous pression, en particulier pour les actifs de petite taille. La compression va achever de se diffuser aux différents segments de marché. Pour les gros volumes en revanche, le nombre limité d'acteurs susceptibles de se positionner rendront les valorisations moins agressives, avec certains ajustements potentiels. À périmètre constant, les volumes devraient donc se stabiliser. Les investisseurs à la recherche de rendements devront s'aventurer vers des localisations et surtout des produits novateurs, faire preuve d'imagination, en intégrant davantage l'anticipation des nouvelles attentes des utilisateurs. La poursuite de l'expansion du marché français passera donc par sa diversification, notamment en matière d'actifs alternatifs.

### Taux de rendement locatif prime\*

Bureaux Paris Centre Ouest	3,00 % - 4,25 %
Bureaux La Défense	4,00 % - 5,65 %
Bureaux Croissant Ouest	3,35 % - 7,00 %
Bureaux 1 <sup>ères</sup> Couronnes	4,00 % - 8,50 %
Bureaux 2 <sup>èmes</sup> Couronne	5,50 % - 11,00 %
Bureaux Régions	4,00 % - 7,35 %
Logistique classe A France	4,75 % - 6,25 %
Locaux d'activités France	6,00 % - 9,00 %
Parcs d'activités France	5,75 % - 9,00 %
Boutiques France emplacements n°1	2,85 % - 5,75 %
Centres commerciaux France	3,25 % - 6,25 %
Parcs d'activités commerciales France	4,25 % - 9,00 %

Source : CBRE Research, 4T 2017



# Rapport de Gestion





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

---

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent. Les comptes et le rapport de gestion réalisés portent sur un premier exercice annuel complet.

Au 31 décembre 2017, la SCPI a atteint une capitalisation supérieure à **41,8 millions** d'euros.

### INVESTISSEMENTS

L'année 2017 a permis la réalisation de 17 acquisitions, venant compléter le patrimoine de la SCPI :

- Bureaux à Rennes (35), 8 rue du Pastis Tatelin ;
- Commerce au Mans (72), 32 rue des Minimes ;
- Commerce à Dijon (21), 20 rue du Bourg ;
- Bureaux à Valenciennes (59), 10 chemin du mouton noir ;
- Bureaux à Amiens (80), 3 rue Jean-Jacques Mention
- Bureaux à Villers-Lès-Nancy (54), 8 allée de Longchamp,
- Commerce à Creil (60), 15 rue Antoine Chanut,
- Commerce à Brie-Comte-Robert (77), 7 rue du Général Leclerc,
- Bureaux à Paris (75), 75 bd Macdonald,
- Bureaux à Avignon (84), 631 chemin des Meinajariès,
- Commerce à Carcassonne (11), route de Beriac,
- Commerce à Crèches sur Saône (71), rue de Bourgogne,
- Commerce à Forbach (57), rue Emile Gaulle,
- Commerce à Metz (57), 1 rue en Nexirure,
- Commerce à Saint-Avold (57), 19 place de la Victoire
- Commerce à Thionville (57), 4 rue des deux places,
- Commerce à Jarny (54), 38 rue Gambetta,

### OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2018 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

Depuis ce début d'année 2018, la SCPI a acquis 1 nouvel immeuble qui vient compléter son patrimoine :

- Commerce à **Bourges (18)**, 18/24 rue du Pré Doulet

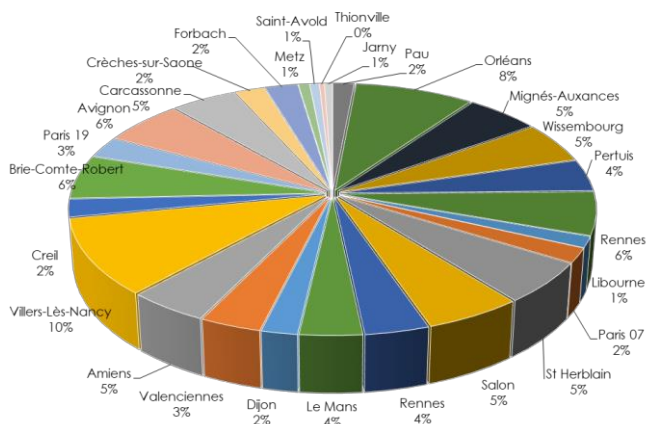
Suite à la mise en œuvre de la procédure de retrait d'agrément initiée à l'encontre de la société Vendôme Capital Partners, les associés ont désigné, lors de l'assemblée générale mixte du 19 mars 2018, la société Norma Capital en qualité de nouvelle société de gestion.





# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition du patrimoine  
(% loyers annuels HT HC)



92%

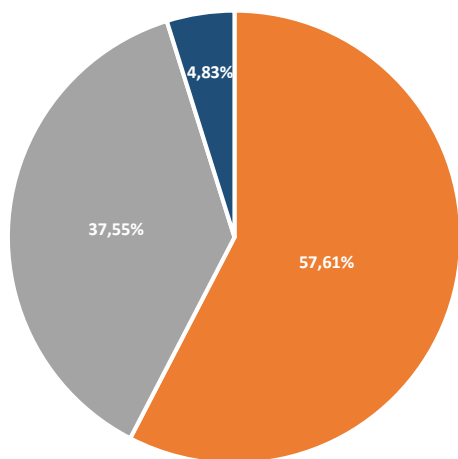
de taux d'occupation **physique**<sup>2</sup>  
au T4 2017 (hors surfaces annexes)



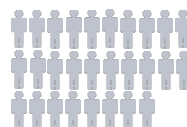
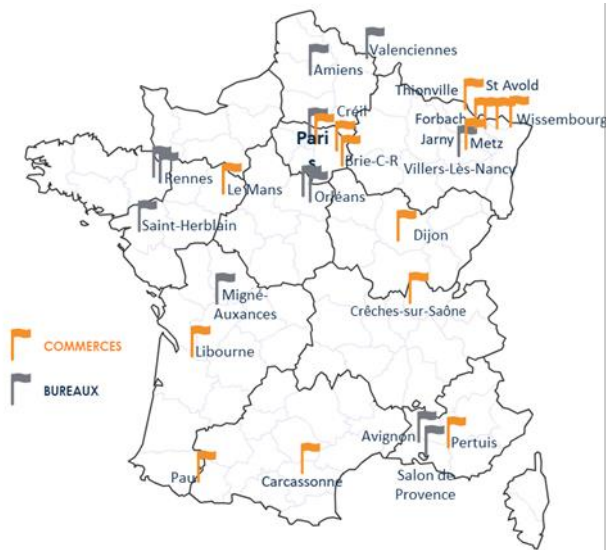
97%

de taux d'occupation **financier**<sup>2</sup>  
au T4 2017 (hors surfaces annexes)

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017  
(en % du prix AEM)



■ Bureaux ■ Commerces ■ Activités



65 Locataires

<sup>1</sup> **Taux d'occupation physique** : Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

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



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

20/01/2017

**Rennes (35)****Bureaux**

**Adresse :** 8 rue du Pastis Tatelin  
**Surface en m<sup>2</sup> :** 890 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier <sup>2</sup> :** 7,2%  
**Prix d'acquisition :** 1 730 000 € AEM  
**Locataire :** Sopra Steria

23/03/2017

**Le Mans (72)****Commerce**

**Adresse :** 32 rue des Minimes  
**Surface en m<sup>2</sup> :** 151 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier :** 6,4 %  
**Prix d'acquisition :** 1 893 000 € AEM  
**Locataire :** OPTIC 2000

23/03/2017

**Dijon (21)****Commerce**

**Adresse :** 20 rue du Bourg  
**Surface en m<sup>2</sup> :** 707 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier :** 6,8 %  
**Prix d'acquisition :** 1 028 300 € AEM  
**Locataire :** FNAC

30/03/2017

**Valenciennes (59)****Bureaux**

**Adresse :** 10 Chemin du Noir Mouton  
**Surface en m<sup>2</sup> :** 888 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier :** 7,6 %  
**Prix d'acquisition :** 1 520 000 € AEM  
**Locataires :** 6 locataires de qualité dont Ingeus, Valoxy ou encore Uniti Habitat

30/06/2017

**Amiens (80)****Bureaux**

**Adresse :** 3 rue Jean-Jacques Mention  
**Surface en m<sup>2</sup> :** 1 279 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier :** 10,25 %  
**Prix d'acquisition :** 1 520 000 € AEM  
**Locataires :** 6 locataires (5 agences d'intérim et un établissement de crédit)



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

07/07/2017

**Villiers-Lès-Nancy (54)****Bureaux**

**Adresse** : 8 allée de Longchamp  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 3 800 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 7,7 %  
**Prix d'acquisition** : 4 545 700 € AEM  
**Locataire** : Office National des Forêts

12/09/2017

**Creil (60)****Commerce**

**Adresse** : 15 rue Antoine Chanut  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 1 270 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 12,7 %  
**Prix d'acquisition** : 630 000 € AEM  
**Locataire** : Burton of London

12/09/2017

**Brie-Comte-Robert (77)****Commerce**

**Adresse** : 7 rue du Général Leclerc  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 3 800 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 8,1 %  
**Prix d'acquisition** : 2 420 400 € AEM  
**Locataire** : Concession Peugeot

07/11/2017

**Paris (75)****Bureaux**

**Adresse** : 75 Boulevard Macdonald  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 356 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 5,7 %  
**Prix d'acquisition** : 1 642 600 € AEM  
**Locataires** : Fédération Nationale Solidarité des Femmes





## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

28/11/2017

**Avignon (84)**

Bureaux

**Adresse** : 631 Chemin des Meinajariès**Surface en m<sup>2</sup>** : 1 403 m<sup>2</sup>**Rendement immobilier** : 8,6%**Prix d'acquisition** : 2 295 349 € AEM**Locataire** : 10 Locataires

27/12/2017

**Carcassonne (11)**

Commerce

**Adresse** : Route de Berriac**Surface en m<sup>2</sup>** : 2762 m<sup>2</sup>**Rendement immobilier** : 5,1%**Prix d'acquisition** : 1 684 021 € AEM**Locataire** : Ad Forme, Lorenzo, Le Soleil d'Asie et la SARL Karl et Adeline

27/12/2017

**Crèche Sur Saône (71)**

Commerce

**Adresse** : Lieu Dit Aux Molards**Surface en m<sup>2</sup>** : 1545 m<sup>2</sup>**Rendement immobilier** : 8,4%**Prix d'acquisition** : 870 415 € AEM**Locataire** : Vacant avec garantie locative

27/12/2017

**Forbach (57)**

Commerce

**Adresse** : Rue Emile Gaulle**Surface en m<sup>2</sup>** : 1 200 m<sup>2</sup>**Rendement immobilier** : 9,6%**Prix d'acquisition** : 837 822 € AEM**Locataires** : Carglass, La Pataterie et Pasha



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

28/12/2017

**Metz (57)**  
Commerce

**Adresse** : 1 en Nexirure  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 326 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 9,09%  
**Prix d'acquisition** : 295 581 € AEM  
**Locataire** : OLSEM

28/12/2017

**Saint-Avoid (57)**  
Commerce

**Adresse** : 19 Place de la Victoire  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 126 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 14,28%  
**Prix d'acquisition** : 161 133 € AEM  
**Locataire** : Julie Guerlande (Prêt à porter)

28/12/2017

**Thionville (57)**  
Commerce

**Adresse** : 4 rue des 2 Places  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 70 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 14,28%  
**Prix d'acquisition** : 84 000 € AEM  
**Locataire** : M.Izzi (Prêt à porter)

28/12/2017

**Jarny (54)**  
Commerce

**Adresse** : 38 rue Gambetta  
**Surface en m<sup>2</sup>** : 380 m<sup>2</sup>  
**Rendement immobilier** : 7,14%  
**Prix d'acquisition** : 268 800 € AEM  
**Locataires** : Messieurs Hensel (Brasserie)



## SITUATION LOCATIVE

Le loyer annuel brut HT/HC du patrimoine de la SCPI Vendôme Régions s'établit à 3 375 979,67 euros au 31 décembre 2017. A cette même date, la SCPI Vendôme Régions comptait 65 locataires. A titre de référence au 31 décembre 2016, le loyer annuel brut HT/HC était à 1 561 280,09 euros pour 28 locataires.

## CESSIONS DE L'ANNÉE

Aucune cession au cours de l'année.

## RELOCATIONS DE L'ANNÉE

Relocation au T2 2017 sur le site de Rennes Jouanet des 262 m<sup>2</sup> de bureaux loués à la société DJAL au profit d'un locataire déjà présent dans l'immeuble, ORTHÈSE PROTHÈSE.

## LOCAUX VACANTS

Département	Ville	Adresse	Typologie	Surfaces
84	PERTUIS	450 avenue du 8 mai	commerce	106
59	VALENCIENNES	10 chemin du Noir Mouton	bureau	71
13	SALON DE PROVENCE	181 bd de la République	bureau	768
11	CARCASSONNE	route de Bériac	commerce	800
71	CRECHE SUR SAONE	rue de Bourgogne	commerce	1545

Les locaux de Carcassonne, Crèche sur Saône et Valenciennes bénéficient d'une garantie locative de 24 mois.

## 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 2017 à 39 485 000 € HD HFA.

La forte croissance de la valeur vénale du patrimoine, entre 2016 et 2017, s'explique par l'acquisition de 17 actifs immobiliers en 2017.

L'Expert Immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition datée de mars 2017) ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs étudiés ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus et la méthode par comparaison.





## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Vendôme Régions termine l'exercice 2017 avec un résultat par part en pleine jouissance de 28,25 euros. La distribution 2017 s'est élevée à 35,94 euros par part en pleine jouissance\*.

	(en euros)		
	2015	2016	2017
Prix de souscription	620,00	620,00	620,00
Nombre de parts en jouissance	2 834,00	21 400,00	61 858,00
Résultat (par part en jouissance)	14,80	31,22	28,25
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	13,83	24,00	19,51
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>	6,06%	6,13%	5,61%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(2)</sup>	0,96	5,27	1,25

(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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### CAPITAL

Année	Capital nominal (en €)	Capitaux sociaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions (en €)
2015	2 198 500,00	1 407 000,00	4 397	73	109 206,00
2016	18 120 500,00	15 922 000,00	36 417	393	1 897 437,44
2017	33 229 579,90	15 109 079,90	67 156	798	1 962 406,18

### MARCHES DES PARTS

Année	Prix de la part en €		Dividende de l'année par part en €	Rendement de la part	Report à nouveau par part au 31 décembre *** en €
	1er janvier	31 décembre			
2016	620	640	38,90	6,13%	4,24
2017	640	640	35,94	5,61%	9,20

\*\* Rapporté au nombre total de parts en circulation

\* C'est-à-dire pour une part ayant eu jouissance depuis le 1er janvier 2016

\*\* Création de la SCPI Vendôme Régions le 22 mai 2015. Distribution 2015 sur deux trimestres

\*\*\* Rapporté au nombre total de parts en circulation



## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS

### CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Les loyers bruts au titre de l'année 2017 s'élèvent à 32,65 euros par part\*. Le résultat net par part de la SCPI s'établit à 26,02 euros par part\* pour l'exercice 2017.

(en euros)

	2015		2016		2017	
	GLOBAL	PAR PART	GLOBAL	PAR PART	GLOBAL	PAR PART
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>						
Les loyers	67 850,74	15,43	872 961,67	23,97	2 192 837,19	32,65
Total produits	261 006,43	59,36	3 433 882,27	94,29	6 640 914,61	98,89
Total charges	219 071,29	49,82	2 765 759,91	75,95	4 893 397,49	72,87
Resultat net de l'exercice	41 935,14	9,54	668 122,36	18,35	1 747 517,12	26,02
<b>VALEURS BILANTIELLES</b>						
Valeur comptable des actifs	1 473 600,00	335,14	16 991 659,29	466,59	38 660 241,29	575,68
Valeur vénale des actifs	1 495 000,00	340,00	17 639 935,00	484,39	39 485 000,00	587,96
Capital social	2 198 500,00	500,00	18 120 500,00	497,58	33 229 579,90	494,81
Total des capitaux propres	2 279 009,66	518,31	20 083 127,06	551,48	36 064 278,74	537,02
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Résultat distribuable	41 935,14	9,54	668 122,36	18,35	1 747 517,12	26,02
Dividendes	39 203,85	8,92	513 693,74	14,11	1 206 660,70	17,97

\* En nombre de parts souscrites en 2017



## VALEUR DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

	<b>(en euros)</b>
Valeur immobilisée des acquisitions	38 660 241,29
Provision pour gros entretien	- 155 600,33
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 440 362,22
<b>Valeur comptable</b>	<b>36 064 278,74</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>537,02</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	39 485 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 2 440 362,22
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>37 044 637,78</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>551,62</b>
Frais d'acquisition des immeubles	3 138 163,81
Commission de souscription	4 821 936,19
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>45 004 737,78</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>670,15</b>

## EMPLOI DES FONDS

	<b>(en euros)</b>	
	<b>TOTAL AU 31/12/2016</b>	<b>TOTAL AU 31/12/2017</b>
Fonds collectés	19 993 671,43	19 225 600,00
(+) Sommes restant à investir N-1	802 678,42	4 368 103,12
(+) Cessions d'immeubles	8 000,00	-
(+) Financement (caisse d'épargne )	990 000,00	3 220 000,00
(-) Commission de souscription	1 897 437,44	1 962 406,18
(-) Achats d'immeubles	15 523 559,29	21 668 582,00
(-) Frais d'acquisition non récupérables	-	1 848 307,81
(-) Dépôts et cautionnements	5 250,00	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>4 368 103,12</b>	<b>1 334 407,13</b>





## INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 des soldes des dettes fournisseurs et créances clients par date d'échéance.

### Article D 441 - I - 1° : Factures reçues non réglées Au 31 décembre 2017 dont le terme est échu

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						9
Montant total des factures concernées TTC		15 839,59	370,60	6 979,60	5 217,77	28 407,56
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		1%	0%	0%	0%	1%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						

### (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						

### (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement

Délais contractuels

Délais légaux

### Article D 441 - I - 2° : Factures émises non réglées Au 31 décembre 2017 dont le terme est échu

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						37
Montant total des factures concernées TTC		11 190,97	3 263,98	103 067,90	436 677,33	554 200,18
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		0%	0%	3%	15%	19%

### (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						

### (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement

Délais contractuels : délais prévus dans les baux commerciaux

Délais légaux



## 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 aout 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 Monsieur Frédéric Lecomte, prestataire externe de la société 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, chers coassociés,

\* Résolutions à caractère ordinaire

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 2017. Depuis notre dernier rapport annuel « classique », celui que nous avions présenté à l'assemblée générale de juin 2017 (exercice 2016), vous n'ignorez pas que l'environnement de notre SCPI Vendôme Régions a été substantiellement modifié.

Aussi, avant d'aborder les points qui nous paraissent importants relativement à l'exercice social 2017, le 2ème complet de notre SCPI, nous voudrions faire un rapide retour sur « notre vie commune » au cours des derniers mois et attirer votre attention sur les aspects qui laissent augurer un rapide redémarrage.

Nous utilisons l'expression « vie commune » car – il n'est pas inutile de le rappeler – la SCPI, société civile de placement immobilier, est une société... civile. Nous, les épargnants, sommes liés les uns aux autres par un pacte, nos statuts, qui fixent justement les règles, les droits et devoirs de chacun.

Dans ce cadre, notre société de gestion, hier VCP, aujourd'hui Norma Capital, est chargée par nous-mêmes d'administrer la SCPI, d'accroître et entretenir son patrimoine immobilier. Nous, membres du Conseil de surveillance, avons eu, le 19 mars, la satisfaction de pouvoir vérifier que l'ensemble des associés de Vendôme Régions avaient parfaitement intégré et mis en œuvre ces deux notions de communauté d'intérêts et de pacte social.

En effet, à l'issue de cette Assemblée Générale Mixte, Vendôme Régions a pu s'enorgueillir de trois faits marquants :

- Une participation massive des associés : un quorum de 66% ! Deux associés sur trois ont exprimé leurs choix, directement ou par procuration (la moyenne des AG de SCPI se situe autour de 35%) ;
- L'approbation des nouveaux statuts à une écrasante majorité : 98 % des associés ont validé les propositions de votre Conseil de surveillance ;
- Une nouvelle société de gestion à la légitimité démocratiquement incontestable puisque désignée par 80% des voix.

Dans la lettre que vous avez reçue à la mi-février, nous avons évoqué l'image d'un bateau faisant escale pour quelques semaines. Aujourd'hui, nous avons le plaisir d'annoncer que le « navire » Vendôme Régions a regagné le large avec son nouvel équipage.

Nous ne paraphaserons pas notre propre rapport à l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars qui reste consultable sur le site Internet de la SCPI. En revanche, nous souhaiterions préciser en quoi les bases juridiques et sociales nous paraissent suffisamment solides pour laisser entrevoir un meilleur avenir à notre épargne après un moment de relative incertitude.

Les statuts adoptés le 19 mars – qui font l'objet ce jour de quelques corrections cosmétiques – sécurisent mieux les épargnants et les investisseurs, actuels et futurs, qui placent une partie de leur épargne en parts de notre SCPI. Et ce, qu'ils le fassent en pleine propriété ou en démembrement. A cet égard, nous avons éclairci le partage des rôles entre nus-propriétaires et usufruitiers. N'hésitez pas à consulter votre conseiller habituel sur ce point.

Pour la première fois le Président de l'Assemblée Générale ne sera pas statutairement le Président du Conseil de surveillance. Nos nouveaux statuts stipulent que l'Assemblée Générale désigne son président. Pour cette désignation, chaque associé présent ou représenté ne dispose que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient. Cette disposition a un objectif : renforcer le rôle des épargnants « petits porteurs » dans la vie sociale de notre support d'épargne.

Dans le même ordre d'idées, l'intervention du Conseil de surveillance est désormais requise dans le cadre de la procédure d'agrément par la SCPI de nouveaux associés, prévue par le Code monétaire et financier.

Une des résolutions qu'il vous est demandé d'approuver concerne la convention de gestion entre la SCPI et la nouvelle société de gestion Norma Capital. Rien que de plus normal car son nom n'est pas gravé dans le marbre des statuts. En revanche, il est indispensable que l'Assemblée Générale accepte les conditions juridiques, pratiques et financières dans lesquelles elle va exercer le mandat que nous lui avons donné le 19 mars. Un mandat et des modalités qui ne sont désormais plus *ad vitam aeternam* car il lui appartiendra d'en demander le premier renouvellement lors de l'AGO de 2021 et ensuite tous les ans.

Désormais, s'il estimait devoir le faire, le Conseil de surveillance aurait la possibilité de vous adresser une communication en complément de celle, plus normée et encadrée par la loi, que la société de gestion est elle-même tenue de vous envoyer chaque trimestre. Sur la base de nos anciens statuts, par exemple, notre lettre du 13 février ne vous serait jamais parvenue. Toutefois, soyez rassurés, le Conseil de surveillance n'a pas aujourd'hui l'intention de vous « assommer » de communiqués : seule la société de gestion a une obligation légale et réglementaire de vous informer trimestriellement.



## Venons-en à l'exercice 2017

La réunion du Conseil de surveillance d'approbation des comptes 2017 s'est tenue le 19 mars dans les locaux de Vendôme Capital Partners et en présence, notamment, de trois représentants de notre nouveau gérant Norma Capital.

Les comptes ont été présentés et commentés par notre commissaire aux comptes titulaire, PriceWaterhouseCoopers qui nous a assurés être en mesure de les certifier. Nous n'avons pas de remarque ni de réserve à formuler sur les comptes annuels audités. Nous tenons à remercier notre CAC, Monsieur Lionel Lepetit et ses collaborateurs qui, tout au long de l'année 2017 nous ont accompagnés et aidés.

Notre SCPI Vendôme Régions a collecté sur l'année 2017, près de 19 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, Vendôme Régions comptait 779 associés, soit 2 fois plus que l'année précédente avec une collecte moyenne mensuelle supérieure à 1,5 million euros. Notre SCPI a procédé au titre de l'année 2017, à la réalisation de 18 acquisitions pour un montant total de près de 22 millions d'euros

Le prix de la part a été revalorisé de 3,2% le 16 mai 2016, suite à une décision de la Société de Gestion. Il s'élève, depuis cette date à 640€.

Au titre de l'exercice 2017, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion Vendôme Capital Partners s'élèvent à 2 307 K€ TTC, et les honoraires de gestion se portent à 220 K€ TTC, conformément à la politique d'honoraires approuvée par notre SCPI.

Depuis novembre 2016, le délai de jouissance ayant été réduit à 60 jours calendaires à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds, le Conseil de surveillance s'est plusieurs fois interrogé sur la pertinence en termes de rendement d'un délai aussi court alors même que, sur la Place, ce délai a tendance à s'allonger en raison du temps nécessaire à l'emploi des fonds dans de bonnes conditions. La question reste posée.

A ce stade de notre rapport, nous n'avons pas d'observations particulières sur l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire proposées par la société de gestion. Nous vous invitons, en conséquence, à les adopter dans le cadre de la présente assemblée générale.

## \* Résolutions à caractère extraordinaire

Pour ce qui est de la résolution à caractère extraordinaire ayant pour objet l'adoption de nouveaux statuts suite à un différend avec l'Autorité des marchés financiers sur quelques-unes des dispositions adoptées au mois de mars, nous n'avons pas d'opinion particulière.

-----

Comme il est de tradition en de telles circonstances, nous terminons par des remerciements. Nous nous félicitons des conditions dans lesquelles s'est passé le passage de flambeau entre Vendôme Capital Partners et Norma Capital et remercions l'ensemble des personnes qui, dans chacune des sociétés de gestion, ont concouru à la réussite de cette transition dans la douceur. Nos remerciements vont également au dépositaire de la SCPI, Société Générale Securities Services, en la personne de Monsieur Restout qui, alors que nous étions fondés à craindre une tempête, est venu nous assister à l'occasion de notre réunion du 21 septembre 2017 et nous rassurer quant à l'étendue des diligences menées pour sauvegarder les intérêts de tous les associés de Vendôme Régions. Il en va de même de l'étude Lasaygues, notaire à Paris, qui nous a fait l'amitié d'abriter nos réunions à de très nombreuses reprises.

Nous concluons notre rapport en saluant plus particulièrement Monsieur Rémy Bourgeon, ex-président du Conseil de surveillance qui a choisi de se déporter à l'automne pour éviter de se trouver en situation de conflit d'intérêts quand nous avons décidé d'initier le processus qui a conduit au changement de société de gestion.

Soyez assurés, mesdames et messieurs, chers coassociés, que, tout au long de l'année 2017, 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. Nous vous remercions par ailleurs de la confiance que vous nous avez témoignée le 19 mars dernier en approuvant à près de 94% notre action au cours des derniers mois. Nous avons la ferme intention de continuer à assumer nos responsabilités aux côtés de Norma Capital, en ayant en permanence à l'esprit le seul intérêt de Vendôme Régions et de la communauté que forment ses associés, dont nous faisons partie tout comme vous.

Achévé de rédiger et approuvé le 2 juin 2018

Pour le Conseil de surveillance

Le Président

Serge Blanc (AAAZ SCI)





Les comptes  
au 31 décembre 2017



# ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	bilan (1)	estimé (2)	bilan (1)	estimé (2)
<b>I PLACEMENT IMMOBILIERS</b>				
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Immobilisations en cours (dont promesses)				
Amortissements droits réels	-		-	
Concessions	-		-	
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	38 660 241,29	39 485 000,00	16 991 659,29	17 639 935,00
Immobilisations en cours (dont promesses)				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>38 660 241,29</b>	<b>39 485 000,00</b>	<b>16 991 659,29</b>	<b>17 639 935,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immo. locatives				
Gros entretiens	- 155 600,33	-	- 35 355,38	-
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 155 600,33</b>	<b>-</b>	<b>- 35 355,38</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>38 504 640,96</b>	<b>39 485 000,00</b>	<b>16 956 303,91</b>	<b>17 639 935,00</b>
<b>II IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Locataires et comptes rattachés	492 546,29	492 546,29	178 750,62	178 750,62
Autres créances	1 083 996,19	1 083 996,19	160 119,06	160 119,06
Provisions pour dépréciation des créances	- 103 545,78	- 103 545,78		
<b>Créances</b>	<b>1 472 996,70</b>	<b>1 472 996,70</b>	<b>338 869,68</b>	<b>338 869,68</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 036 211,30	2 036 211,30	4 547 695,93	4 547 695,93
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 036 211,30</b>	<b>2 036 211,30</b>	<b>4 547 695,93</b>	<b>4 547 695,93</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>3 509 208,00</b>	<b>3 509 208,00</b>	<b>4 886 565,61</b>	<b>4 886 565,61</b>
<b>IV PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Dettes financières	4 758 009,48	4 758 009,48	1 344 516,77	1 344 516,77
Dettes d'exploitation	1 185 262,59	1 185 262,59	157 060,79	157 060,79
Dettes diverses	9 924,14	9 924,14	285 916,78	285 916,78
<b>Dettes</b>	<b>5 953 196,21</b>	<b>5 953 196,21</b>	<b>1 787 494,34</b>	<b>1 787 494,34</b>
<b>TOTAL IV</b>	<b>5 953 196,21</b>	<b>5 953 196,21</b>	<b>1 787 494,34</b>	<b>1 787 494,34</b>
<b>V COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	3 625,99	3 625,99	27 751,88	27 751,88
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)				
<b>TOTAL V</b>	<b>3 625,99</b>	<b>3 625,99</b>	<b>27 751,88</b>	<b>27 751,88</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (I+II+III-IV-V)</b>	<b>36 064 278,74</b>		<b>20 083 127,06</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>37 044 637,78</b>		<b>20 766 758,15</b>

(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 du 31 décembre. Le total donne la "valeur de réalisation"

(en euros)

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

	Situation au 01/01/2017	Affectation N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
- Capital souscrit	18 120 500,00		15 109 079,90	33 229 579,90
- Capital en cours de souscription	11 500,00		- 11 500,00	-
<b>Primes d'émission</b>				
- Primes d'émission	4 334 138,43		4 236 777,30	8 570 915,73
- Primes d'émission en cours de souscription	3 220,00		- 3 220,00	-
- Prélèvement sur prime d'émission	- 2 543 391,22		- 3 810 713,99	- 6 354 105,21
<b>Ecart d'évaluation</b>				
- Ecart de réévaluation				-
- Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>				
				-
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>				
				-
<b>Réserves</b>				
				-
<b>Report à nouveau</b>				
	2 731,23	154 428,62	- 80 127,95	77 031,90
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice antérieur	668 122,36	- 668 122,36		-
Résultat de l'exercice / période			1 747 517,12	1 747 517,12
Acomptes sur distribution	- 513 693,74	513 693,74	- 1 206 660,70	- 1 206 660,70
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 083 127,06</b>	<b>-</b>	<b>15 981 151,68</b>	<b>36 064 278,74</b>

## ÉTAT DES ENGAGEMENTS

Etat des engagements hors bilan au	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	4 210 000,00	990 000,00
Engagements donnés	832 000,00	2 306 000,00
Engagements reçus	10 940,00	108 619,00
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Dettes garanties :

Les dettes garanties par la SCPI sont les suivantes:

- Dette bancaire de 990 000 € contractée auprès de la Caisse d'Epargne, garantie par un privilège de prêteur de deniers et une délégation de loyers;
- Dette bancaire de 1 610 000 € contractée auprès de BPI, garantie par une hypothèque;
- Dette bancaire de 1 610 000 € contractée auprès de Caisse d'Epargne, garantie par une hypothèque.

Engagements donnés :

La SCPI a signé une promesse d'achat pour l'acquisition d'un actif à BOURGES pour une valeur de 832 000 €.

L'acquisition d'un actif immobilier à VANDOEUVRE LES NANCY dont la promesse d'achat a été signée en 2017 n'a pas abouti en 2018.

Engagements reçus : 10 940 €

Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires et solidaires obtenues des locataires en suretés complémentaires.

# COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<b>I Produits de l'activité immobilière et annexes</b>	<b>4 677 999,64</b>	<b>1 526 702,53</b>
Loyers	2 192 837,19	872 961,67
Charges facturées	457 656,64	192 475,66
Produits des participations contrôlés		
Produits annexes	179 198,00	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières	1 848 307,81	461 265,20
<b>II Charges immobilières</b>	<b>2 541 959,12</b>	<b>702 468,20</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	523 618,98	207 947,61
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 369,55	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	40 117,00	33 255,38
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 848 307,81	461 265,21
Dépréciation des créances douteuses	103 545,78	
Dépréciation des titres de participations contrôlés		
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>	<b>2 136 040,52</b>	<b>824 234,33</b>
<b>I Produits d'exploitation</b>	<b>1 962 406,18</b>	<b>1 897 439,65</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 962 406,18	1 897 437,44
Autres produits		2,21
<b>II Charges d'exploitation</b>	<b>2 330 667,38</b>	<b>2 039 367,10</b>
Commissions de gestion	183 695,67	82 502,77
Charges d'exploitation de la société	2 146 970,92	1 943 655,54
Diverses charges d'exploitation	0,79	13 208,79
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>	<b>- 368 261,20</b>	<b>- 141 927,45</b>
<b>I Produits financiers</b>	<b>508,79</b>	<b>1 740,09</b>
Dividendes des participations non contrôlés		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises des provisions sur charges financières		
Autres produits	508,79	1 740,09
<b>II Charges financières</b>	<b>20 770,99</b>	<b>18 247,25</b>
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières	20 770,99	18 247,25
Dépréciations		
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>- 20 262,20</b>	<b>- 16 507,16</b>
<b>I Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>8 000,00</b>
Produits exceptionnels		8 000,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>5 677,37</b>
Charges exceptionnelles		5 677,37
Dotations aux amort.et prov.charges exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>2 322,63</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 747 517,12</b>	<b>668 122,35</b>

(en euros)

# Annexes financières





## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Principes généraux

Les comptes annuels 2017, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L;214-86 à 214-120 DU Code Monétaire et Financier. Depuis le 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC n°2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement n°1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (vois fin du paragraphe).

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.

### Valorisation des actifs immobiliers

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 procède 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 les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" la valeur vénale

des immeubles, établie par la Société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert CUSHMAN & WAKEFIELD.

### Provisions

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.

La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et est remplacée par la provision pour gros entretiens (PGE). Cette application constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03 modifié. La PGE est calculée sur la base d'un budget pluriannuel de travaux ou d'un pourcentage du loyer annuel. L'impact du changement pour 80 127,95 € est reporté dans le Report à nouveau (Reprise de PGR : 35 355,38 € ; dotation aux PGE au 01/01/2017 : 115 483,33)

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017			31/12/2016		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m <sup>2</sup> )
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>38 660 241,29</b>	<b>39 485 000,00</b>	<b>32 609,00</b>	<b>16 991 659,29</b>	<b>17 639 935,00</b>	<b>13 732,00</b>
Bureaux	24 001 411,00	24 180 000,00	18 645,00	11 824 435,00	12 219 935,00	10 173,00
Entrepôts						
Locaux commerciaux	14 658 830,29	15 305 000,00	13 964,00	5 167 224,29	5 420 000,00	3 559,00
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Bureaux						
entrepôts						
Locaux commerciaux						
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 660 241,29</b>	<b>39 485 000,00</b>	<b>32 609,00</b>	<b>16 991 659,29</b>	<b>17 639 935,00</b>	<b>13 732,00</b>

(en euros)

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2017									
Dpt	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Typologie	% Indivision	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition HD HF (estimée pour AEM)	Droits et frais	Prix AEM
64	Pau *	15 avenue Jean Mermoz	21/07/2015	Commerce	36%	185	503 100 €	63 500 €	566 600 €
45	Orléans	122/124 Rue du Faubourg Bannier	31/07/2015	Bureaux	22%	1 109	879 790 €	93 110 €	972 900 €
86	Migné-Auxances*	83 rue des Entreprises	18/01/2016	Bureaux-Activités	100%	4 015	1 850 000 €	130 100 €	1 980 100 €
45	Orléans	122/124 Rue du Faubourg Bannier	29/01/2016	Bureaux	35%	1 574	1 215 410 €	126 390 €	1 341 800 €
67	Wissembourg	Allée des Peupliers	17/05/2016	Commerce	100%	2 427	1 977 000 €	110 500 €	2 087 500 €
84	Pertuis*	ZC Terre du Fort	11/07/2016	Commerce	100%	802	1 690 682 €	181 943 €	1 872 624 €
35	Rennes*	8 rue Jouanet	28/07/2016	Bureaux	41%	1 455	2 100 000 €	206 000 €	2 306 000 €
33	Libourne*	6-8 rue Gambetta	05/08/2016	Commerce	100%	145	606 698 €	73 302 €	680 000 €
75	Paris	30 rue des St Pères	30/08/2016	Bureaux	3%	90	900 000 €	78 200 €	978 200 €
13	Salon de Provence	181 bd de la République	21/09/2016	Bureaux	100%	768	1 955 000 €	137 200 €	2 092 200 €
44	Saint-Herblain*	4 rue Edith Piaf	09/12/2016	Bureaux	18%	1 162	2 560 324 €	89 611 €	2 649 935 €
35	Rennes*	8 rue du Pastis Tatelin	20/01/2017	Bureaux	25%	863	1 565 872 €	164 128 €	1 730 000 €
21	Dijon	20 rue du Bourg	23/03/2017	Commerce	100%	577	900 000 €	128 300 €	1 028 300 €
72	Le Mans*	32 rue des Minimes	23/03/2017	Commerce	100%	888	1 683 834 €	209 166 €	1 893 000 €
59	Valenciennes*	10 chemin du Mouton Noir	30/03/2017	Bureaux	52%	888	1 364 104 €	155 896 €	1 520 000 €
80	Amiens*	rue de Poulainville et rue André Durouchez	30/06/2017	Bureaux	41%	1 280	1 382 000 €	138 000 €	1 520 000 €
54	Villers-Lès-Nancy	8 allée de Longchamp	07/07/2017	Bureaux	100%	3 800	4 250 000 €	293 560 €	4 543 560 €
60	Creil	12 avenue antoine chanut	12/09/2017	Commerce	100%	1 270	561 953 €	68 047 €	630 000 €
77	Brie-comte-robert	7 rue du général leclerc	12/09/2017	Commerce	100%	3 800	2 150 000 €	246 893 €	2 396 893 €
75	Paris	75 bd macdonald	07/11/2017	Bureaux	9%	356	1 500 000 €	151 600 €	1 651 600 €
84	Avignon	631 chemin des meinajariès	28/11/2017	Bureaux	100%	1 403	2 115 000 €	175 349 €	2 290 349 €
11	Carcassonne	6 avenue du souvenir français	28/12/2017	Commerce	100%	2 762	1 591 055 €	92 966 €	1 684 021 €
71	Creches sur saone	359 rue de bourgogne	27/12/2017	Commerce	100%	1 545	822 429 €	47 986 €	870 415 €
57	Forbach	ZI Carrefour de l'europe	27/12/2017	Commerce	100%	1 200	792 424 €	45 398 €	837 822 €
57	Metz	1 en nexirue	28/12/2017	Commerce	100%	326			
57	Saint Avold	19 place de la victoire	28/12/2017	Commerce	100%	126	765 145 €	44 369 €	809 514 €
57	Thionville	4 rue des deux places	28/12/2017	Commerce	100%	70			
54	Jarry	38 rue gambetta	28/12/2017	Commerce	100%	380			
Total						35 266	37 681 819 €	3 251 514 €	40 933 333 €

\* Acquisition AEM (droits et frais estimatifs)

**INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES****(en euros)****IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Terrains et constructions locatives	16 991 659,29	21 668 582,00		38 660 241,29
Amodiations				
Agencements , aménagements sur constructions				
Immobilisations en cours				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 991 659,29</b>	<b>21 668 582,00</b>	<b>-</b>	<b>38 660 241,29</b>

**ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS**

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	37 100,00		0,00			37 100,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	7 350,00		10 850,00			18 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	25 533,33		14 266,67			39 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	22 500,00		8 500,00			31 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	23 000,00		6 500,00			29 500,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115 483,33</b>	<b>0,00</b>	<b>40 116,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155 600,00</b>

**ÉTAT DES CRÉANCES**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	492 546,29	130 253,54
Créances douteuses	290 198,98	
Dépréciation des créances locataires	- 103 545,78	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>679 199,49</b>	<b>130 253,54</b>

• Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 492 546,29 €.

Un protocole d'accord a été signé avec le mandataire judiciaire de la société RETOME mise en liquidation judiciaire et la SCPI Vendôme des F le 21/07/2017 notifiant la résiliation du bail à partir du 31 juillet 2017.

La SCPI Vendôme des Régions renonce à déclarer sa créance et à toute indemnité de résiliation du bail en contrepartie de la conservation du dépôt de garantie. Au 31 décembre 2017, il a été comptabilisée une dépréciation pour créance irrécouvrable de 103 545,78 €.

Evolution des dépréciations	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Dépréciation des créances locataires		103 545,78		103 545,78
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-</b>	<b>103 545,78</b>	<b>-</b>	<b>103 545,78</b>



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

(en euros)

### ÉTAT DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
États et autres collectivités	747 275,25	123 610,40
Syndics		
Autres débiteurs	336 720,94	36 003,62
Charges constatées d'avance	3 625,99	27 751,88
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 087 622,18</b>	<b>187 365,90</b>

### ÉTAT DES DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	3 973 853,18	889 687,24
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>3 973 853,18</b>	<b>889 687,24</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>777 831,85</b>	<b>452 433,17</b>
Locataires créditeurs	116 790,87	27 352,05
Fournisseurs et comptes rattachés	828 330,66	52 899,83
États et autres collectivités	240 141,06	44 007,40
Autres créditeurs	9 924,14	25 478,80
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 946 871,76</b>	<b>1 491 858,49</b>

Détail des emprunts	< 1an	1-5 ans	> 5ans	Total
Emprunts à taux fixe :				
Emprunt CE amortissable au taux fixe de 1,77%	138 254,33	615 598,85	-	753 853,18
Emprunt CE amortissable au taux fixe de 1,65%	163 758,63	1 144 965,22	301 276,15	1 610 000,00
Emprunt BPI amortissable au taux fixe de 1,62%	177 251,62	1 238 228,93	194 519,45	1 610 000,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>479 264,58</b>	<b>2 998 793,00</b>	<b>495 795,60</b>	<b>3 973 853,18</b>



**INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES****(en euros)****CAPITAUX PROPRES**

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capitaux propres				
Capital souscrit	18 120 500,00	15 109 079,90		33 229 579,90
Capital en cours de souscription	11 500,00		- 11 500,00	
Prime d'émission	4 334 138,43	4 236 777,30		8 570 915,73
Prime d'émission en cours de souscription	3 220,00		- 3 220,00	
Prélèvement sur la prime d'émission	- 2 543 391,22	- 3 810 713,99		- 6 354 105,21
Report à nouveau créditeur	2 731,23	154 428,62	80 127,95	77 031,90
Résultat de l'exercice antérieur	668 122,36	- 668 122,36		
Résultat de l'exercice/période		1 747 517,12		1 747 517,12
Acompte sur dividende	- 513 693,74	- 1 206 660,70	- 513 693,74	- 1 206 660,70
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 083 127,06</b>	<b>15 562 305,89</b>	<b>- 448 285,79</b>	<b>36 064 278,74</b>

- Le capital social au 31 décembre 2017 est composé de 67 156 parts.
- La valeur nominale de la part est de 500€
- Les prélèvements sur la prime d'émission correspondent aux frais afférents aux souscriptions et aux acquisitions
- Le montant d'acompte sur dividende comprend uniquement les acomptes qui étaient décidés au 31 décembre 2017. Ainsi, le montant de l'acompte au titre du 4ème trimestre 2017 décidé en 2018 à hauteur de 404 069 € n'est pas inclus dans ce montant.

**AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

Affectation du résultat de l'exercice précédent	31/12/2017
Résultat de l'exercice précédent	668 122,36
Report à nouveau en début d'exercice	2 731,23
Total	670 853,59
Distribution au titre de l'exercice précédent	513 693,74
Changement de méthode PGE	- 80 127,95
Report à nouveau en fin d'exercice	<b>77 031,90</b>

**INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC LES ENTREPRISES LIÉES**

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la société de gestion, soit pour l'exercice 2017:

- Commission de gestion : 183 696 €
- Commission de souscription : 1 912 406 €



## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>I Produits de l'activité immobilière et annexes</b>	<b>4 677 999,64</b>	<b>1 526 702,53</b>
Loyers	2 192 837,19	872 961,67
Charges facturées	457 656,64	192 475,66
Produits des participations contrôlés		
Produits annexes	179 198,00	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières	1 848 307,81	461 265,20
<b>II Charges immobilières</b>	<b>2 541 959,12</b>	<b>702 468,20</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	523 618,98	207 947,61
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 369,55	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	40 117,00	33 255,38
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 848 307,81	461 265,21
Dépréciation des créances douteuses	103 545,78	
Dépréciation des titres de participations contrôlés		
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)</b>	<b>2 136 040,52</b>	<b>824 234,33</b>
<b>I Produits d'exploitation</b>	<b>1 962 406,18</b>	<b>1 897 439,65</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 962 406,18	1 897 437,44
Autres produits		2,21
<b>II Charges d'exploitation</b>	<b>2 330 667,38</b>	<b>2 039 367,10</b>
Commissions de gestion	183 695,67	82 502,77
Charges d'exploitation de la société	2 146 970,92	1 943 655,54
Diverses charges d'exploitation	0,79	13 208,79
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)</b>	<b>- 368 261,20</b>	<b>- 141 927,45</b>
<b>I Produits financiers</b>	<b>508,79</b>	<b>1 740,09</b>
Dividendes des participations non contrôlés		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Reprises des provisions sur charges financières		
Autres produits	508,79	1 740,09
<b>II Charges financières</b>	<b>20 770,99</b>	<b>18 247,25</b>
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Charges financières	20 770,99	18 247,25
Dépréciations		
<b>RESULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>- 20 262,20</b>	<b>- 16 507,16</b>
<b>I Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>8 000,00</b>
Produits exceptionnels		8 000,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>5 677,37</b>
Charges exceptionnelles		5 677,37
Dotations aux amort.et prov.charges exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>2 322,63</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 747 517,12</b>	<b>668 122,35</b>

Les autres charges immobilières sont composées des frais d'acquisition au cours de l'exercice et sont imputées sur la prime d'émission conformément au plan comptable de la SCPI.

Les charges d'exploitation de la société sont composées principalement de :

- Commissions de souscription pour 1 962 K€, ces charges sont imputées sur la prime d'émission conformément au plan comptable de la SCPI.
- Des honoraires d'exploitation pour 166 K€."

# Rapports du Commissaire aux Comptes

64,591.85	258,934.42	194,567.15	6,100.00
28,909.75	-	192,098.65	4,631.69
85,639.40	-	248,034.70	40,731.69
-	-	210,362.90	44,858.93
-	-	292,295.30	9,592.45
1.40	-	244,371.60	335,266.48
0	-	227,983.50	27,903.49
-	-	210,030.90	307,362.99
-	-	154,760.25	72,031.84
208,740.80	241,720.25	352,467.85	362.99
36,865.20	635,602.36	198,454.29	4.83
058.89	198,454.29	251,201.48	
6.00	251,201.48	229,296.42	
72	229,296.42	199,832.00	
-	199,832.00	228,985.70	
-	228,985.70	252,514.10	
-	252,514.10	15,638.42	



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés

### SCPI Vendômes Régions

Société civile de placement immobilier  
113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Vendôme Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### **Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 29 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Lionel LEPETIT**



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés

### SCPI VENDOME REGIONS

113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code de commerce.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes,

déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Une convention d'avance en compte courant a été conclue le 1er juin 2015 avec la société Opéra Participations, pour une durée indéterminée et un montant maximum de 1.000.000 d'euros.

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.

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 seront exigibles au 31 décembre de chaque année.

Au cours de l'exercice 2017, cette convention n'a donné lieu à aucune charge d'intérêt, le compte courant n'ayant pas été utilisé au cours de l'exercice.

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 2017, la commission prise en charge par votre société s'élève à 183 695,67 € 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 2017, la commission de souscription facturée par votre société s'élève à 1 962 406,18 € 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.

Au titre de l'exercice 2017, la Société de Gestion n'a perçu aucun frais de retrait et de cession.



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

### 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.

Cette convention n'a pas donné lieu à une charge au cours de l'exercice.

### 5) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le 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.

Cette convention n'a pas donné lieu à une charge au cours de l'exercice.

### **Conventions approuvées depuis la clôture de l'exercice écoulé**

Nous vous rappelons que la convention suivante passée depuis la clôture de l'exercice écoulé a déjà été approuvée lors de votre assemblée du 19 mars 2018

#### Avec la société Norma Capital :

Votre assemblée a décidé de nommer en tant que société de gestion Norma Capital en remplacement de la société Vendôme Capital Partners.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 mai 2018,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



A low-angle, upward-looking photograph of a grand, classical building facade. The architecture features tall, fluted columns supporting a heavy entablature. The facade is adorned with numerous statues, including a large, muscular male figure on the right and a female figure in a niche below. A black, ornate street lamp with multiple white globe lights stands in the foreground on the left. 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 28 juin 2018





## 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 2017
- Quitus au Conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2017
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017
- Prise d'acte des valeurs de la Société
- Lecture et approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes relatif aux conventions règlementées
- Rémunération de la Société de Gestion
- Pouvoirs en vue des formalités légales.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Refonte des statuts
- Pouvoirs en vue des formalité légales.



## 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 Commissaires aux comptes.

Les associés sont invités à faire part de leurs observations.

Le Président donne la parole à la Société de Gestion.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 2017

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 Vendôme Capital Partner, en qualité de Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

La résolution suivante est proposée :

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 747 517,12 €, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur : 77 031,90 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 1 824 549,02 €.

L'Assemblée Générale prend acte, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 1 824 549,02 €, comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 1 747 517,12 €

L'Assemblée Générale prend acte que quatre acomptes trimestriels ont été versés aux associés pour un montant de 1 610 729,80 € à valoir sur la distribution actée ce jour. Un versement complémentaire de dividendes d'un montant de 136 787,32 € sera donc versé dans la première quinzaine du mois de juillet.

- Solde affecté au report à nouveau : 77 031,90 €

Le taux de distribution est de 96 %.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

PRISE D'ACTE DES VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

La résolution suivante est proposée :

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 : 36 064 278,74 €, soit 537,02 €/part

Valeur de réalisation : 37 044 637,78 € soit 551,62 €/part

Valeur de reconstitution : 45 004 737,78 € soit 670,15 €/part

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

La résolution suivante est proposée :

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 le Commissaire aux Comptes donne lecture à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de Commissaire aux Comptes, approuve les termes dudit rapport.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La résolution suivante est proposée :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance, des conditions de rémunération de la Société de Gestion, Norma Capital, approuve les termes et conditions tarifaires tels que ces derniers lui ont été présentés.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS LÉGALES

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.



## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### NEUVIÈME RÉSOLUTION \_\_\_\_\_

#### REFONTE DES STATUTS

L'Assemblée Générale prend acte que les statuts adoptés par l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2018 n'ont pas été approuvés dans leur intégralité par l'Autorité des marchés financiers. En conséquence, afin de palier à toute difficulté d'interprétation, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance, notamment, du rapport du Conseil de surveillance décide d'approuver les statuts tels qu'ils lui sont présentés.

En conséquence, afin de palier toute difficulté future éventuelle d'interprétation, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, décide d' approuver les statuts rectifiés tels qu'ils lui sont présentés ce jour.

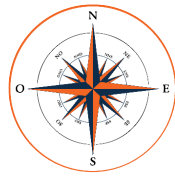
### DIXIÈME RÉSOLUTION \_\_\_\_\_

#### POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS LÉGALES

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

Tél : 01.80.05.20.30

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

[scpi-regions@vendomecp.com](mailto: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 ayant perdu son agrément le 27 avril 2018.

## NORMA CAPITAL

113 boulevard Haussmann  
75008 PARIS

Tél : 01.42.93.00.77

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

### **NORMA CAPITAL :** **Société de Gestion de Portefeuille**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879. Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP 16000017.

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

Siège social : 113 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. RCS de Paris n°811 849 231.  
Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

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.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr). La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015 et modifiée le 30 mai 2018 sous le bulletin n°65.

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.



NORMA CAPITAL