

## LE MOT DE NORMA CAPITAL

Chères Associées, Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre de l'année, votre SCPI connaît une croissance de sa capitalisation et de ses engagements à l'investissement.

Votre SCPI atteint ainsi une capitalisation de plus de 46 millions d'euros, sa stratégie reste concentrée sur l'investissement en France.

Le taux de distribution sur valeur de marché au cours de ce trimestre s'élève à 9,76 €/part, soit un rendement annualisé de 6,05%.

Au cours de la période, 5 659 nouvelles parts ont été souscrites. Cela permet à la société de poursuivre sa diversification patrimoniale.

Les locaux de la FNAC à Colmar ont été acquis pour 2,335 millions d'euros. Ils offrent une rentabilité immobilière de 7,45%.

De nouvelles acquisitions sont prévues pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 en bureaux, commerces et un local à usage mixte d'activités.

L'objectif de votre SCPI est de poursuivre ses investissements et son exposition diversifiée exclusivement en France dans un environnement bien maîtrisé par la société de gestion.

Ainsi, en 2018, la tendance du taux de distribution est supérieure à 6% net au souscripteur.

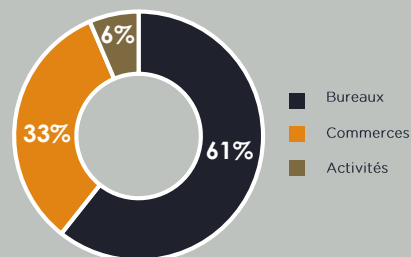
## L'ESSENTIEL

Résultat mis en distribution au T3 2018



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de 6,05 % sur le prix de souscription soit 9,76 € par part en pleine jouissance.

Composition du patrimoine au T3 2018  
(% valeur vénale)



## CHIFFRES CLÉS AU T3 2018



**30 actifs immobiliers**



**850 associés**



**46 235 798 €**

Capitalisation au T3 2018



**60 jours calendaires\***

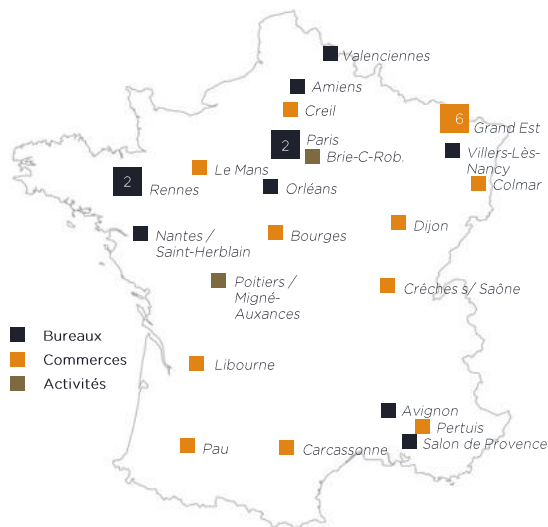
Délai de jouissance depuis le 14.11.16



**10,75% d'effet de levier**

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

## PATRIMOINE DE VENDÔME RÉGIONS AU 30/09/2018



# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



**Colmar**  
Commerce

Date d'acquisition : 27/09/2018

Prix d'acquisition : 2 335 000 € AEM

Rendement immobilier<sup>1</sup> : 7,45 %

Surface : 1 430 m<sup>2</sup>

Locataire : FNAC

Description : Culture et électronique

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

## PROMESSE EN COURS

Une promesse est en cours dans le cadre de l'acquisition de deux locaux commerciaux : un alimentaire à Cergy (95) ainsi qu'un second alimentaire à Trets (13), avec des enseignes nationales, sur la base d'une rentabilité de plus de 8%.

## SITUATION LOCATIVE

	<b>T3 2018</b>
Loyers encaissés HT HC	1 137 411 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	36 866 m <sup>2</sup>
Relocations	882 m <sup>2</sup>
Libérations	82 m <sup>2</sup>



## RELOCATION DU TRIMESTRE

Deux nouveaux baux ont été conclus sur Avignon.

Un renouvellement de bail avec l'Etat a été conclu sur Orléans.

Un bail a été conclu sur Carcassonne pour la surface vacante de 800 m<sup>2</sup>.

Une extension de durée de bail pour le locataire Ingeus à Valenciennes a été signée.

## LOCAUX VACANTS

*Sous garanties locatives (GL) :*

1 030 m<sup>2</sup> à Crêches-sur-Saône - garantie locative de 24 mois.

71 m<sup>2</sup> de bureaux, sous garantie locative, sur le site de Valenciennes.

*Autres locaux disponibles:*

104 m<sup>2</sup> de bureaux commerciaux à Orléans.

768 m<sup>2</sup> de bureaux à Salon-de-Provence.

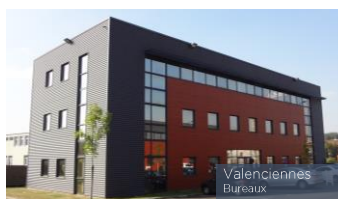
106 m<sup>2</sup> de commerces sur le site de Pertuis.



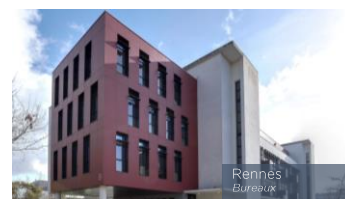
Saint-Herolain  
Bureaux



Le Mans  
Commerces



Valenciennes  
Bureaux



Rennes  
Bureaux

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

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

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

## CAPITAL

	Au 30/06/2018	Au 30/09/2018
Capital nominal	34 046 580 €	36 608 080 €
Nombre de parts	68 093 parts	73 216 parts
Prime d'émission	8 869 333 €	9 627 718 €
Nombre d'associés	804 associés	850 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	948 773 €	3 621 760 €
Capitalisation (en prix de souscription)	42 915 913 €	46 235 798 €



850 associés

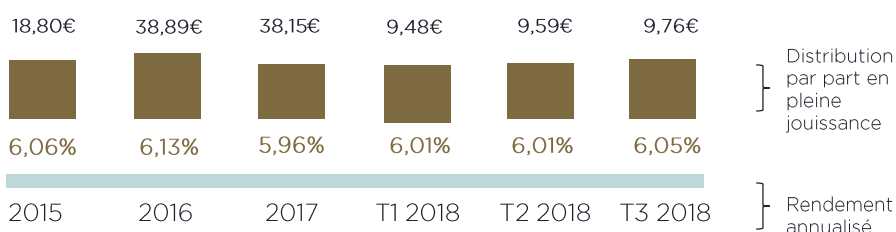


Plus de 46 M€ de Capitalisation

## MARCHÉ DES PARTS

	Au 30/06/2018	Au 30/09/2018
Souscriptions augmentant le capital	2 107 parts	5 659 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	350 parts	0 part
Cessions / Transferts	702 parts	536 parts

## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ & DISTRIBUTION



TAUX DE DISTRIBUTION  
T3 2018



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 30/09/2018

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

<b>Valeur de réalisation (par part)<sup>3</sup></b>	<b>552,80 €</b>
<b>Valeur de reconstitution (par part)<sup>4</sup></b>	<b>679,76 €</b>
<b>Valeur de retrait (par part)<sup>5</sup></b>	<b>563,20 €</b>

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

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

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

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

## VIE SOCIALE

L'assemblée générale extraordinaire s'est réunie sur deuxième convocation le 5 juillet dernier afin d'approuver la refonte des statuts de la Société tels qu'ils ont été approuvés par l'Autorité des marchés financiers.



<b>Classification</b>	SCPI à capital variable	<b>Durée de vie de la SCPI</b>	99 années
<b>Date de création</b>	22 mai 2015	<b>Capital maximum statutaire</b>	100 000 000 €
<b>N° Visa AMF</b>	18-04	<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Date de délivrance</b>	29 mars 2018	<b>Évaluateur immobilier</b>	Cushman & Wakefield
<b>Durée conseillée de conservation des parts de SCPI</b>	10 ans	<b>Titulaire :</b> <b>Commissaires aux comptes</b>	PricewaterhouseCoopers Audit <b>Suppléant :</b> Georghiou Jean-Christophe

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

### Conditions de souscription

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

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

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

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 69,12 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 7,68 euros TTC.

### Cession de parts par un associé

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

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

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

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

### Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 113 boulevard Haussmann - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

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

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

### 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.

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 : Société par Actions Simplifiée au capital de 1000.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

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



NORMA CAPITAL

NORMA CAPITAL  
Société de Gestion de Portefeuille

113, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Tél : 01.42.93.00.77  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

Service Associés SCPI Vendôme Régions

Tél. : +33 (0)1 42 93 00 77

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