

## LE MOT DE NORMA CAPITAL

Chères Associées, Chers Associés,

Une nouvelle fois nous vous remercions pour la confiance que vous nous avez accordée.

Depuis le 19 mars nous avons travaillé tant avec Vendôme Capital Partners qu'avec l'AMF et les Commissaires aux Comptes pour que la reprise de la gestion et la relance de votre SCPI s'effectuent dans les meilleures conditions.

L'AMF a donné son accord au changement de gestionnaire le 29 mars. Le transfert des dossiers, la vérification de l'exactitude des données transmises, le cas échéant leur correction sont maintenant quasiment terminés.

Nous avons informé votre Conseil de Surveillance que l'AMF a demandé à ce que les statuts adoptés le 19 mars soient amendés sur quelques points. Nous reviendrons vers vous à ce sujet lors de la prochaine Assemblée Générale.

La reprise de la collecte a obtenu l'aval de l'AMF le 7 mai, la distribution de votre SCPI est donc de nouveau en marche.

Des investissements sont en cours avec une exposition particulièrement recherchée dans l'Est de la France et l'Aquitaine, des régions où la SCPI n'est pas encore suffisamment présente.

La reprise de la gestion du patrimoine existant a été fluide.

L'acompte sur dividende a été versé le 18 mai. Son montant de 9,48 € par part permet ainsi d'afficher un taux de distribution annualisé à 6,01% nettement supérieur à la moyenne des performances des SCPI s'établissant à 4,43% en 2017.

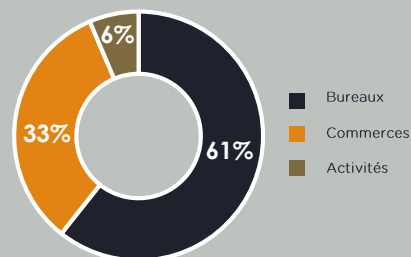
## L'ESSENTIEL

Résultat mis en distribution au T1 2018



L'acompte sur dividendes réalisé correspond à un rendement annualisé de 6,01% sur le prix de souscription soit 9,48 € par part en pleine jouissance.

Composition du patrimoine au T1 2018  
(% valeur vénale)



## CHIFFRES CLÉS AU T1 2018



**29 actifs immobiliers**



**788 associés**



**41 967 140 €**

Capitalisation au T1 2018



**60 jours calendaires\***

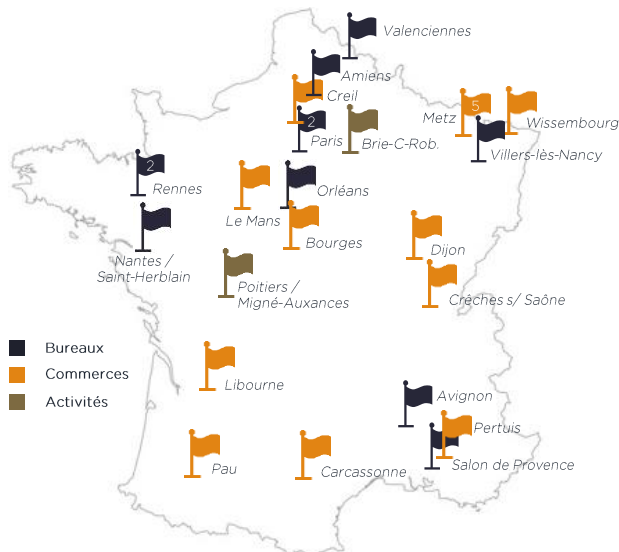
Délai de jouissance depuis le 14.11.16



**9,54% d'effet de levier**

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

## PATRIMOINE DE VENDÔME RÉGIONS AU 31/03/2018



# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ACQUISITION DU TRIMESTRE



Bourges  
Commerce

Date d'acquisition : 23/01/2018

Prix d'acquisition : 832 000 € AEM

Rendement immobilier <sup>1</sup> : 11 %

Surface : 1 600 m<sup>2</sup>

Locataire : Basic Fit

Description : Salle de Sport

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

## PROMESSE EN COURS

Une promesse en cours pour l'acquisition d'un commerce monolocataire situé à Vandœuvre-lès-Nancy sur la base d'une rentabilité de 10% environ.

## SITUATION LOCATIVE

	T1 2018
Loyers encaissés HT HC	621 334 €
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	36 866 m <sup>2</sup>
Relocations	0 m <sup>2</sup>
Libérations	0 m <sup>2</sup>



## RELOCATION DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu de libération au cours de ce trimestre.

## LOCAUX VACANTS

*Sous garanties locatives:*  
800 m<sup>2</sup> à Carcassonne - GL de 24 mois,  
1,030 m<sup>2</sup> à Crêches-sur-Saône - GL 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.



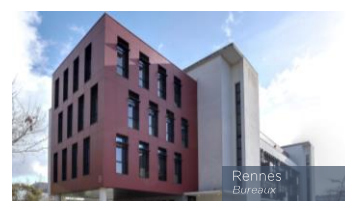
Saint-Herblain  
Bureaux



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 31/12/2017	Au 31/03/2018
Capital nominal	33 229 580 €	33 344 080 €
Nombre de parts	66 459 parts	66 688 parts
Prime d'émission	8 570 915 €	8 618 720 €
Nombre d'associés	779 associés	788 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	3 853 440 €	362 240 €
Capitalisation (en prix de souscription)	41 800 495 €	41 967 140 €



788 associés

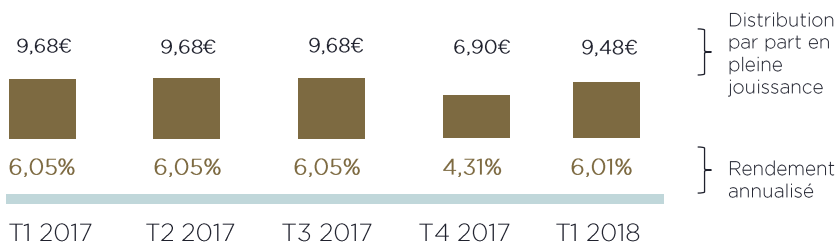


Près de 42 M€ de Capitalisation

## MARCHÉ DES PARTS

	Au 31/12/2017	Au 31/03/2018
Souscriptions augmentant le capital	6 021 parts	584 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part
Cessions / Transferts	0 part	355 parts

## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ & DISTRIBUTION



TAUX DE DISTRIBUTION T1 2018

6,01%

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/03/2018

<b>Prix de souscription</b>	<b>640,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission	140,00 €
<b>Dont commission de souscription due :</b>	
<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>555,14 €</b>
<b>Valeur de reconstitution (par part)<sup>4</sup></b>	<b>673,79 €</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.

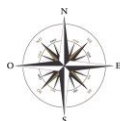
<sup>4</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

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

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

## VIE SOCIALE

Lors de l'assemblée générale mixte du 19 mars dernier, après avoir pris acte de la démission de Vendôme Capital Partners de ses fonctions de Gérant, les associés ont décidé à une très large majorité de désigner Norma Capital en qualité de nouveau Gérant. Les associés ont également approuvé la refonte complète des statuts qui leur ont été proposés par le Conseil de surveillance. Actuellement, l'Autorité des marchés financiers examine les statuts dans leur nouvelle version.



<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 Suppléant : Georghiou Jean-Christophe

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSION 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 Simplifiées 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 Vendôme Capital Partners 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)