SCPI VENDÔME RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 47, avenue de l'Opéra 75002 PARIS

811 849 231 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

MISE À JOUR EN DATE DU 20 FÉVRIER 2017

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT : FACTEURS DE RISQUES

INTRODUCTION

1 - Historique de la société 3
2 - Les fondateurs 3
3 - Renseignements sur la Société de Gestion Vendôme Capital Partners 3
4 - Patrimoine et Politique d'investissement 3
5 - Politique de gestion 4
6 - Rémunération des associés 4
7 - Responsabilité des associés 4

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - Parts sociales 4
2 - Modalités de calcul du prix de souscription 4
3 - Modalités de souscription et de versement 5
4 - Jouissance des parts 5
5 - Garantie bancaire 5

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

1 - Dispositions générales 5
2 - Retrait des associés 5
3 - Cession de parts 6
4 - Jouissance des parts cédées 6
5 - Modalités pratiques dans le cadre d'un achat/vente 6

CHAPITRE III – FRAIS

1 - Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion 7
2 - Rémunération de la Société de Gestion 8

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1 - Régime des Assemblées Générales 8
2 - Dispositions concernant la répartition des bénéfices 9
3 - Provisions pour gros travaux 9
4 - Dispositions destinées à protéger les droits des associés 9
5 - Régime fiscal 9
6 - Modalités d'information 10

CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATIONS DE LA SOCIÉTÉ

1 - La Société 10
2 - Administration : Société de Gestion 10
3 - Conseil de Surveillance 11
4 - Commissaires aux Comptes 11
5 - Expert immobilier 11
6 - Dépositaire 11
7 - Information 11

VISA DE L'AMF 11

ANNEXE : GLOSSAIRE 12

AVERTISSEMENT : FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes,…)
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi.

L'investissement en parts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30% du montant du capital maximum, soit un niveau de levier de 1,43, tel que cela résulte d'une décision de l'Assemblée Générale du 22 mai 2015. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'investissement en parts de la SCPI VENDÔME RÉGIONS est un placement dont le prix de la part est défini par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution du patrimoine de la SCPI. Comme le stipule l'article L.214-94 du Code monétaire et financier : *« tout écart entre le Prix de Souscription et la Valeur de Reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF ».*

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de portefeuille immobilier, VENDÔME CAPITAL PARTNERS.

HISTORIQUE

1° - HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ

La SCPI VENDÔME RÉGIONS a été créée le 22 mai 2015 à l'initiative de professionnels de l'immobilier et de particuliers, par l'intermédiaire de VENDÔME CAPITAL PARTNERS, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. La SCPI a pour objet de principal de constituer un patrimoine d'actifs immobiliers tertiaires, principalement des bureaux, des locaux d'activité et des commerces, et ponctuellement toute autre forme d'immobilier tertiaire.

La société VENDÔME RÉGIONS est une SCPI à capital variable.
Le capital social d'origine est fixé à 791.500 euros, divisé en 1583 parts sociales de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

L'assemblée générale du 22 mai 2015, statuant à titre ordinaire, a décidé d'autoriser la mise en place de financement dans la limite de 30% du patrimoine.

L'assemblée générale du 10 septembre 2015, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 10.000.000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'assemblée générale du 14 avril 2016, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 20.000.000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

L'assemblée générale du 3 novembre 2016, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum à 50.000.000 € et de modifier en conséquence les articles 6.2 et 7 des statuts.

2° - LES FONDATEURS

Sont associés fondateurs de la Société :

1. **La société AAAZ SCI**,
Représentée par Monsieur Serge BLANC ..... 80 parts
2. **La société ACCAMAS SARL**,
Représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN ..... 40 parts
3. **Monsieur Stephen BAZIRE** ..... 5 parts
4. **Monsieur Vincent BOUDRIOT** ..... 5 parts
5. **Monsieur Thomas BOURGEON** ..... 20 parts
6. **Madame Françoise BOUVIER** ..... 10 parts
7. **Monsieur et Madame BRAVETTI** ..... 60 parts
8. **Madame Céline CHAUDERON** ..... 12 parts
9. **Monsieur et Madame COUDERC** ..... 200 parts
10. **Monsieur Louis D'AREXY** ..... 10 parts
11. **Madame Cyrielle DELCOURT-MAROIS** ..... 30 parts
12. **Monsieur Félix DE LIEGE** ..... 80 parts
13. **Monsieur Thibault FEUILLET** ..... 10 parts
14. **La société Financière HELLBOU SASU**,
Représentée par Monsieur François HELLMANN ..... 5 parts
15. **La société GAIA INVEST SAS,**
Représentée par Monsieur Jonathan AZOULAY ..... 6 parts
16. **Monsieur Benoît GALY** ..... 40 parts
17. **Monsieur Théo GESBERT** ..... 5 parts
18. **Monsieur Julien GRAILHES** ..... 5 parts
19. **La société GVJ SAS,**
Représentée par Monsieur Fabrice CERVONI ..... 5 parts
20. **Monsieur Faïz HEBBADJ** ..... 5 parts
21. **Madame Anne Catherine HELLMANN** ..... 6 parts
22. **Monsieur François HELLMANN** ..... 20 parts
23. **Monsieur Jean-Philippe HELLMANN** ..... 10 parts
24. **La société JDRE SASU**,
Représentée par Monsieur Jean-Damien CERISIER ..... 6 parts
25. **La société LAMANN SAS**,
Représentée par Madame Anne-Catherine HELLMANN ..... 10 parts
26. **Monsieur Roger LAMBERT** ..... 150 parts
27- **Madame Patricia LAPARRE** ..... 5 parts
28- **Monsieur Alexis LEBAILLY** ..... 5 parts
29. **La société LES PIERRES ROUGES SCI**,
Représentée par Madame Laëtitia LOPETUSO ..... 20 parts
30. **Monsieur Antonin MARCUS** ..... 5 parts
31. **Monsieur Victor MASSIAS** ..... 5 parts
32. **La société MIF INVESTISSEMENTS SAS**,
Représentée par Monsieur Frédéric TOUATI ..... 20 parts
33. **La société OJIREL SAS**,
Représentée par Monsieur Rémy BOURGEON ..... 20 parts
34. **La société OXYMORE SAS,**
Représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENANT ..... 30 parts
35. **Monsieur Wai Loung PATHAMMAVONG** ..... 5 parts
36. **Monsieur Gauthier REYNAUD** ..... 10 parts
37. **Madame Kattia ROBINET**..... 8 parts
38. **La société SALOME SARL,**
Représentée par Monsieur Julien NESSIM ..... 20 parts
39. **La société SAINT GENGOULT SCI,**
Représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE GILLON ..... 400 parts
40. **Monsieur Shaun SELLAM** ..... 5 parts
41. **Monsieur Jérôme THIOLLIER et Madame Valérie BAUDIER** ..... 30 parts
42. **Monsieur Henri TIESSEN** ..... 60 parts
43. **La société VCP Participations**,
Représentée par Monsieur Stephen BAZIRE ..... 50 parts
44. **Monsieur Charles-Emmanuel WALCKENAER** ..... 30 parts
45. **La société ZELHAN SASU**,
Représentée par Monsieur Paul NGUYEN ..... 20 parts

Soit un total de : 1 583 parts sociales

Les associés fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part soit 500 euros, une prime d'émission de 17,50 euros (3,50% TTC), couvrant les frais de recherche, de collecte et d'investissement.
Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-189-1 du Règlement général de l'AMF, les parts des fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF.

3° - RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION VENDÔME CAPITAL PARTNERS

Depuis 2010, VENDÔME CAPITAL PARTNERS conçoit, développe et gère des produits d'investissement et d'épargne collectifs immobiliers.

La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion VENDÔME CAPITAL PARTNERS (VCP) agréée à ce titre en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le N° GP 10 000034 par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 31 août 2010 et ayant été agréée AIFM le 8 juillet 2014.

VENDÔME CAPITAL PARTNERS assure de manière intégrée et indépendante tout ce qui concerne la recherche des immeubles et la gestion immobilière - au sens large - du patrimoine. En ce qui concerne la recherche de capitaux, VCP l'assurera cette mission en interne mais également par l'entremise d'intervenants extérieurs, type conseillers en gestion de patrimoine, banques privées, spécialistes de l'immobilier, etc. Cet apport de capitaux sera matérialisé par des conventions signées entre VCP et lesdits intervenants.

4° - 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 investira 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 seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI VENDÔME RÉGIONS prévoit de concentrer 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.
La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des boutiques, retail parks et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée. Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire.

- La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région, en optimisant les rendements à travers la mutualisation des risques.

- Cette politique d'investissement s'accompagnera d'une gestion dynamique des actifs de bureaux et/ou locaux d'activités et de revalorisation des actifs de commerce, ainsi que d'analyses des cycles de marché.

5° - POLITIQUE DE GESTION

La Société de Gestion entend également rationaliser et mutualiser au mieux le patrimoine.

La société 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.

6° - RÉMUNÉRATION DES ASSOCIÉS

L'objectif de la Société de Gestion consiste à dégager une rentabilité globale (dividendes et valorisation de la part) résultant d'une politique d'investissement en immobilier tertiaire, lequel investissement sera spécialisé dans les locaux de bureaux et/ou locaux d'activités, ainsi que dans les commerces.

La Société de Gestion s'efforcera de maintenir un rendement pour les associés, à travers le maintien et l'optimisation des flux de revenus locatifs (nets de travaux et de charges). Toutefois, celui-ci pourra évoluer sensiblement, à la hausse comme à la baisse, selon l'évolution de la conjoncture immobilière, de la réglementation et les particularités de chacun des marchés locaux dans lesquels la SCPI a investi.

Le placement SCPI est un placement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution du prix de la part.

7°- RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie en justice.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.
La Société de Gestion a souscrit au nom et pour le compte de la SCPI VENDÔME RÉGIONS une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des actifs immobiliers constituant son patrimoine.

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

VENDÔME RÉGIONS est une SCPI à capital variable, dans la limite du capital statutaire, fixé à 50 millions d'euros.

Les statuts de la Société prévoient que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 50 millions d'euros au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760.000 euros.

La Société de Gestion constatera et arrêtera annuellement le montant du capital souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements du capital intervenus au titre de la variabilité.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, le cas échéant, lorsque le capital statutaire maximum aura été atteint, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

1° - PARTS SOCIALES

Valeur nominale
La valeur nominale de la part est de 500 €.

Forme des parts
Le capital est divisé en parts sociales de valeur nominale unitaire.
Les parts sociales sont nominatives et sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.
Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la Société.
La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande par lettre recommandée, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas cessible. En cas de sortie de la Société, l'associé qui se retire ou qui cède ses parts doit, au préalable, restituer le certificat à la Société de Gestion.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la gérance un certificat de déclaration de perte; la signature devra en être certifiée par un officier ministériel ou public. Un nouveau certificat de parts lui sera délivré sans frais.

2° - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :
- la valeur nominale de la part, soit 500 euros ;
- 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.
  dont une commission de souscription, prélevée sur la prime d'émission, dont le montant est égal à 10% HT du prix de souscription (12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), qui est acquise à la Société de Gestion pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissement des capitaux.

À compter du 16 mai 2016 et jusqu'à nouvel avis, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

• Valeur nominale	500,00 euros
• Prime d'émission	140,00 euros

Dont commission de souscription : 10% 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°-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.

• Prix de souscription	640,00 euros

Le Prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la Valeur de Reconstitution de la SCPI. Cette Valeur de Reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

Cette Valeur de Reconstitution de la SCPI est égale à la Valeur de Réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La Valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant nommé pour une durée de cinq ans à compter de la constitution de la SCPI. En l'occurrence, l'expert actuel est la société **Cushman & Wakefield** nommée par les statuts constitutifs de la SCPI. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font chaque année l'objet d'actualisations.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins de 10% de la Valeur de reconstitution ramenée à une part sociale, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.
Ces valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.
Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels et par lettre circulaire de l'évolution du prix de la part.

Toute modification du prix actuel de souscription de 640,00 euros fera l'objet, après information de l'Autorité des marchés financiers, d'une publication au BALO et d'une information dans le bulletin trimestriel d'information.
Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, d'une part, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, et que, d'autre part, le capital social n'a pas été entièrement libéré.

3° - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

3.1. Dossier de souscription
Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF dont un exemplaire restera en possession du souscripteur.

3.2. Modalités de versement du montant des souscriptions
Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.
Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI VENDÔME RÉGIONS.

Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé. Le montant total de la souscription doit être libéré au plus tard le jour de la souscription.

3.3. Lieu de souscription et de versement
Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, VENDÔME CAPITAL PARTNERS, 47, avenue de l'Opéra, 75002 PARIS, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

3.4. Minimum de souscription et droit préférentiel
Un minimum de souscription de cinq (5) 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.

4° - JOUISSANCE DES PARTS

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondant et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. La jouissance est soixante jours calendaires à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

5° - GARANTIE BANCAIRE

Le capital social maximal fixé le 10 septembre 2015 par les statuts à 10 millions (10 000 000) EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 1 500 000 euros, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.
S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes des articles L.214-86 et L.214-116 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 1.158.600 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers, a été délivrée par la Banque SOCIÉTÉ GÉNÉRALE le 22 juin 2015 pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs) dans le cas où 15%, au moins du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Suite à l'augmentation du capital social plafond de la Société fixé statutairement à 10.000.000 EUROS, une garantie bancaire complémentaire d'un montant de 1.520.603 EUROS a été délivrée par la Banque Société Générale le 2 septembre 2015 dans les mêmes conditions que la précédente garantie bancaire.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :
- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI VENDÔME RÉGIONS tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI VENDÔME RÉGIONS à l'AMF et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI VENDÔME RÉGIONS et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI VENDÔME RÉGIONS à la BANQUE :
  * du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI VENDÔME RÉGIONS,
  * de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RGAMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus.
La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.
Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.
La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

1° - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion.
- la vente des parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. » .

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les retraits et les cessions ; elle perçoit seulement des frais fixes de dossier.
La Société ne garantit pas la revente des parts.

Pour la répartition des revenus imposables, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. Le cessionnaire commence à en bénéficier à partir de cette même date.

2° - RETRAIT DES ASSOCIÉS

2.1. Principe du retrait
Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

À l'effet de faciliter les opérations de retrait, la Société pourra constituer un fonds de remboursement dans lequel seront puisées les sommes nécessaires au remboursement des apports des associés qui souhaiteraient se retirer. Ce fonds représentera au maximum 5 % du capital effectif arrêté à la clôture du dernier exercice social. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

Toutefois, le capital social de la SCPI VENDÔME RÉGIONS ne pourra, par l'effet de retraits, tomber au-dessous de l'un des seuils suivants :

- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au premier jour de l'exercice en cours au moment de la demande de retrait ;
- 10 % du capital statutaire maximum ;
- le capital minimum légal restitué pour les SCPI, soit actuellement 760.000 euros.

2.2. Modalités et valeurs de retrait
La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts visé par le retrait.

Dès réception, les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification à la Société de Gestion des lettres recommandées avec avis de réception correspondantes, et satisfaites dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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.

2.3. Valeur de retrait

Les valeurs de retrait sont fonction des trois situations ci-après, susceptibles de se présenter au jour de la demande :

Première situation

Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La société rachète les parts pour les faire annuler. Dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de souscription soit 10 % HT correspondant à la recherche des capitaux et à la préparation, à l'arrangement du financement bancaire éventuel et à l'exécution des programmes d'investissement.
Les demandes de règlement de l'associé qui se retire ont lieu dans un délai maximum de trente jours.

Deuxième situation

Après un délai d'un mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'assemblée générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur.
Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'assemblée générale des associés.

Troisième situation : blocage des retraits

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

Si le prix de la part est diminué, la Société de Gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-93, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites au chapitre II 3 Cession des parts.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

2.4. Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.
L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

3° - CESSION DE PARTS

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ; elle est librement débattue entre les parties.

Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.
Pour toute transcription sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société, qui adressera alors au concessionnaire une nouvelle attestation de propriété de la ou des part(s), une fois les formalités de transfert effectuées.
Dans le cadre d'une cession, le cédant doit quant à lui signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- l'acceptation de transfert singée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties. Si le cessionnaire n'est pas associé, il devra être agréé selon la procédure par la Société de Gestion dans les conditions définies dans les statuts. Cet agrément pourra résulter soit d'une notification de la Société de Gestion soit de l'absence de réponse de cette dernière deux mois après la réception de la lettre recommandée de demande d'agrément du cessionnaire.
La société ne garantit pas la cession des parts.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information. Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. À réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion.
- la vente des parts (cession) en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts.

Dans le cas où les demandes de retrait depuis plus de douze mois sur le registre des demandes de retrait représentent au moins 10% des parts émises par la société, et suite aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il pourra être crée un registre des ordres d'achat et de vente

4° - JOUISSANCE DES PARTS CÉDÉES

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession intervient.
L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession.
La Société ne garantit pas la revente des parts.

5° - MODALITÉS PRATIQUES DANS LE CADRE D'UN ACHAT / VENTE

5.1. Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI.
Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion et sur le site internet www.vendomecp.com.
Pour l'acheteur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat est indiquée dans le mandat d'achat.
Pour le vendeur, l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies ci-après au i) « Durée de validité d'un ordre de vente » de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). À défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).
Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

5.2. Formulaire Modification/Annulation
Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

5.3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est intervenue.

5.4. La Société ne garantit pas la revente des parts

5.5. Délai de versement des fonds
Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

5.6. Registre des ordres de vente et d'achat
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI.
La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.
Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par le site internet www.vendomecp.com et/ou par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone, …).

5.7. Périodicité des prix d'exécution
La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.
Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution est publié le jour même de son établissement, sur le site internet www.vendomecp.com et/ou disponible au 01.80.05.20.68.
Pour les parts de la SCPI, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant.
Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi précédent le deuxième mercredi de chaque mois, dans tous les cas, même en cas de report.
En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et par le site internet de la Société de Gestion.
Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

5.8. Mode de transmission des ordres
Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.
Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente, ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

5.9. Durée de validité d'un ordre de vente
La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa validation suivie de son enregistrement dans le registre des ordres de vente. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, avant le terme du délai d'expiration de son ordre, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

5.10. Couverture des ordres
Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.
Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de Gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.
Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.
Dans tous les cas, VENDÔME CAPITAL PARTNERS représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

5.11. Exécution des ordres
Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :
- d'achats inscrits au prix le plus élevé,
- de ventes inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

CHAPITRE III – FRAIS

1° - RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :
- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location ;
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers ;
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts ;
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- les frais de mission du Dépositaire ;

- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.

2° - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commissions de diverses sortes.

2.1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10 % Hors Taxes (TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du prix de souscription prime d'émission incluse.
La commission de souscription a pour objet de rémunérer la prospection et la recherche de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement, et du financement bancaire éventuel, et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vus de la constitution et de l'extension du patrimoine.

2.2. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée à 10 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur, soit 12%Toutes Taxes Comprises)

- gestion courante de la Société,
- gestion locative du patrimoine,
- information des associés, sauf frais d'expédition,
- préparation des réunions d'Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- gestion et tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

2.3. Commission de cession et de mutation

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 (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %).

2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La commission sera alors égale à :

- 2% du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5.000.000 €
- 1,5 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5.000.000 €

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.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier les charges des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrage annuels
- exécution des due diligence et mise en place de data room
- Négociations et réalisation de la vente
- Distribution le cas échéant des plus-values

2.5. Commission de Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

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 100.000€ HT suivis directement par la Société de Gestion.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1° - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les Assemblées sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine, lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la Société. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

1.1 Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales ou d'y être représentés par leur conjoint ou un mandataire associé. Cette disposition n'est pas applicable aux ayants droit de l'associé.
Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.
Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les noms, prénoms usuels et domiciles de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

1.2. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard trois jours avant la date de la tenue de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

1.3. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.
À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la société de gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir, à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

1.4. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

1.5. Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des associés votant par correspondance.

1.6. Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

1.7. Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.
Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au maximum égal à 760.000 €.
Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction du capital correspondant au barème suivant :
- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,50 % pour le surplus du capital.

1.8. Information des associés
L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :
- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

1.9. Vote par correspondance
Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.
Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

1.10. Consultation par correspondance
La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2° - DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non re-facturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des amortissements éventuels, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le résultat ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :
- que la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au moment des acomptes.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La Société de Gestion procède, normalement, à la distribution de quatre acomptes dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil.

Si ultérieurement ce mode de calcul paraissait soit insuffisant, soit excessif, la société de gestion pourrait modifier à tout moment cette règle, à charge pour elle d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

3° - PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la société.

4° - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

4.1. Conventions particulières
Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.
La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant agréé par l'Autorité des marchés financiers.

Démarchage et publicité
Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

5° - RÉGIME FISCAL

5.1. Revenus
Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du Code Général des Impôts (CGI) prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même, du fait de l'application de la translucidité fiscale (les SCPI ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés).

La SCPI n'étant pas redevable non plus d'un impôt sur les bénéfices, chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est donc imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit, mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc …).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence, et évitera ainsi la double imposition.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

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

Revenus financiers
Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

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

Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

5.2. Plus-values de cession

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

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Cette plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire proportionnel en vigueur de 19%, augmenté des prélèvements sociaux de 15,5% ; soit un taux global de 34,5%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème année et totale au-delà.

Le prix d'acquisition d'origine est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.
- Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.

- Depuis le 1er 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 1er 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 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50.000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

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

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

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

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

Liquidation de la Société

Lors de la liquidation de la société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

5.2.2. Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés :

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

5.3. Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente, à la date la plus proche du 1er janvier. Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

6° - MODALITÉS D'INFORMATION

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATIONS DE LA SOCIÉTÉ

1° - LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : **SCPI VENDÔME RÉGIONS**
Siège social : 47, avenue de l'Opéra – 75002 PARIS
Nationalité : Française
Registre du Commerce : RCS PARIS N°811 849 231
Statuts : Déposés au siège social de la société
Forme : VENDÔME RÉGIONS est une société faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles L214-80 à L214-120 du Code monétaire et financier, les articles 1832 et suivants du Code Civil.
Objet social : Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée : La société est constituée pour une durée de 99 années à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Elle expirera donc le 07 juin 2114
Exercice social : L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.
Capital social initial : 791 500 €
Capital social maximum statutaire : 50 000 000 €

2° - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société est gérée par la Société de Gestion **VENDÔME CAPITAL PARTNERS,** Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF :
Siège social : 47, avenue de l'Opéra – 75002 PARIS
Nationalité : Française
Forme juridique : Société anonyme
Numéro de RCS : PARIS 522 024 389
Agrément de l'AMF : numéro GP 10000034 du 31 août 2010.

Objet social : L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers sur la base d'un programme d'activité immobilier approuvé par l'Autorité des marchés financiers, et dans ce cadre, notamment, la gestion de mandats et le conseil en investissement et toute autre activité soumise à l'approbation du régulateur.

Montant du capital : 400.000 €

Président du Conseil d'Administration : M. Olivier COLAS

Directeur général : M. Stéphane BROUSSAUD

Directeur général délégué : M. Stephen BAZIRE

Commissaire aux Comptes : Fiducrevise

3° - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept membres au moins et de treize au plus pris parmi les associés pour une durée de trois ans conformément aux statuts, il assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les premiers membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée Générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil de Surveillance est actuellement constitué des membres suivants :

- Société AAAZ, représentée par Monsieur Serge Blanc (Vice-Président du Conseil de Surveillance et Dirigeant de société ;
- M. Dominique BRAVETTI (Médecin) ;
- M. Félix DE LIEGE (Chargé d'études économiques) ;
- M. Roger LAMBERT (Dirigeant de Société);
- Mme Patricia LAPARRE (Agent de Voyage) ;
- Société MIF INVESTISSEMENTS représentée par Monsieur Raphaël Cohen (Dirigeant de Société) ;
- Société OJIREL représentée par Monsieur Rémy Bourgeon (Président du Conseil de Surveillance et Dirigeant de société) ;
- Société OXYMORE représentée par Monsieur Hubert de Vaulgrenant (Dirigeant de Société);
- Société SAINT GENGOULT représentée par Monsieur Aymeric Plauche Gillon ;
- Monsieur Shaun SELLAM (Directeur Immobilier) ;
- Monsieur Jérôme THIOLLIER (Dirigeant de Société) ;
- Monsieur Henri TIESSEN (Agent Général d'Assurances et membre de Conseils de Surveillance de SCPI);
- Société ZELHAN représentée par Monsieur Paul Nguyen (Dirigeant de Société).

4° - COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.1. Commissaire aux Comptes titulaire
PricewaterhouseCoopers

4.2. Commissaire aux Comptes suppléant
M. Jean-Christophe Georghiou

5° - EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield

6° - DÉPOSITAIRE

Société Générale

7° - INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société VENDÔME RÉGIONS est Monsieur Stephen BAZIRE, Directeur Général Délégué de VENDÔME CAPITAL PARTNERS, 47, avenue de l'Opéra – 75002 PARIS.
Téléphone : 01 80 05 20 30.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
SCPI N° 15-15 DU 30 JUIN 2015

Par application des articles L.441-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI 15-15 en date du 30 juin 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE : GLOSSAIRE

Capitalisation : Elle est calculée en multipliant le nombre de parts par :
- le dernier prix de marché (dernier prix de souscription ou d'exécution de l'année) ;
- ou, à défaut, le prix moyen sur le marché secondaire (y compris le gré à gré) ;
- ou, en l'absence de marché des parts, la dernière valeur de réalisation publiée.

Collecte nette : Somme des émissions de parts (création de nouvelles parts correspondant à des augmentations de capital) diminuée, pour les SCPI à capital variable, des retraits non compensés par des souscriptions (diminution de capital).

Collecte brute : Somme des émissions (création de nouvelles parts correspondant à des augmentations de capital) et des achats de parts sur le marché secondaire. Elle mesure l'ensemble des flux de capitaux, qu'ils proviennent d'augmentations de capital ou de transactions sur le marché secondaire.

Marché primaire : C'est le marché de souscription. L'associé peut souscrire au capital d'une SCPI à capital variable à tout moment.

Marché secondaire : Ensemble des échanges de parts (et, pour les SCPI à capital variable, des retraits compensés par des souscriptions). Ce marché comprend :
- le marché avec intervention de la Société de Gestion ;
- le marché de gré à gré.

Marché de gré à gré : C'est un marché secondaire où les achats et ventes de parts s'effectuent sans intervention de la Société de Gestion, à un prix librement fixé par les deux parties.

Prix acquéreur moyen : C'est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

SCPI à capital variable : Le nombre de parts varie à tout moment au gré des souscriptions/retraits de parts. Toutefois, la Société de Gestion d'une SCPI à capital variable peut décider de ne pas augmenter le nombre de parts en ne retenant que les souscriptions compensées par des retraits.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

Taux d'occupation financier : Rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être perçus si les immeubles étaient entièrement loués.

Transparence fiscale : Principe selon lequel les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. En contrepartie, chaque associé est imposé personnellement, soit à travers l'impôt sur le revenu (personnes physiques), soit à travers l'impôt sur les sociétés (personnes morales).

Valeur nominale : Valeur constituant le capital social de la Société.

Valeur de réalisation (ou ANR) : Valeur vénale (hors droits, hors frais) des immeubles d'après expertise, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de reconstitution : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Valeur vénale : Valeur d'expertise des immeubles (hors droits, hors frais).

Variation du prix moyen de la part (VPM) : Division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix acquéreur moyen de l'année n-1
.