

SCPI **VENDÔME RÉGIONS**

**L'investissement immobilier
utile à caractère régional**

Investissez dans l'économie réelle
Investissez utile



NORMA CAPITAL

POURQUOI INVESTIR DANS UNE **SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?**

Une **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)** a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société de Gestion collecte les capitaux auprès du public, sélectionne les biens dans lesquels investir, gère ce parc immobilier et distribue les loyers perçus aux porteurs de parts, déduction faite de la commission de gestion.

La Société de Gestion assure en outre l'ensemble de la communication aux associés et remplit les obligations réglementaires notamment à l'égard de son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

QUELS AVANTAGES POUR **LES INVESTISSEURS ?**

1

Distribution de revenus trimestriels

L'investissement immobilier collectif permet de restituer aux associés de la SCPI un revenu trimestriel variable issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

2

Un patrimoine accessible à partir d'un investissement limité

Pour un investissement de quelques milliers d'euros, l'achat de parts d'une SCPI permet, en proportion du nombre de parts détenues, de participer de manière indirecte à l'acquisition de biens de plusieurs millions d'euros.

3

Une diversification des risques

Le nombre d'immeubles et le nombre de locataires occupant ces immeubles permettent de diversifier le risque de chaque associé dans une mesure bien supérieure à la diversification qui résulterait d'un investissement d'un montant identique réalisé directement dans un bien immobilier.

4

Une gestion immobilière professionnelle

La gestion de la SCPI, et notamment de son patrimoine immobilier, est assurée par la Société de Gestion. Elle dispose d'une équipe de gestionnaires immobiliers qui assure notamment l'entretien du patrimoine et sa gestion locative. La Société de Gestion reçoit en contrepartie une commission de gestion.

5

Gouvernance et transparence

La SCPI est dotée d'un Conseil de Surveillance constitué exclusivement d'associés. Ce conseil assiste la Société de Gestion et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la SCPI. La Société de Gestion adresse à chaque associé un bulletin d'information périodique et un rapport annuel sur la SCPI.

QUELS RISQUES POUR LES INVESTISSEURS ?

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) expose à divers risques dont vous devez impérativement tenir compte :

- 1 Le risque de perte en capital**
lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.
- 2 Le risque immobilier**
susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs.
- 3 Le risque économique**
susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs.
- 4 Le risque lié à la gestion discrétionnaire**
résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.
- 5 Le risque de liquidité**
l'investissement en parts de SCPI est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers et du taux de vacance). De même, la rentabilité de ce placement dépend du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

De ce fait, préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement.

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer :

- du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce dernier dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- de la durée de placement souhaitée. Investir dans une SCPI est un investissement à long terme.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30% du montant du capital maximum. 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 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. 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.

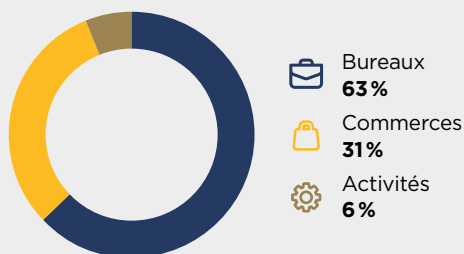
La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix années.

LES CARACTÉRISTIQUES CLÉS DE LA SCPI VENDÔME RÉGIONS

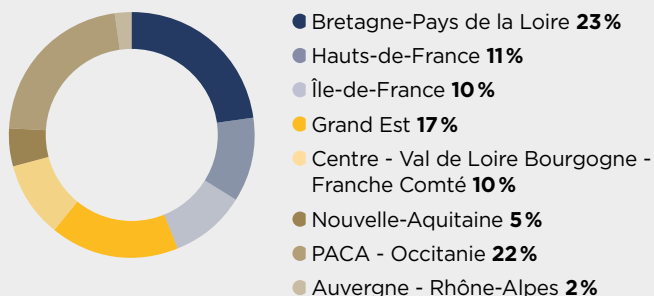
Classification	SCPI à capital variable
Date de création	22 mai 2015
N° Visa AMF	18-04
Date de délivrance	29 mars 2018
Durée de vie de la SCPI	99 années
Capital maximum statutaire	300 000 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	Titulaire : PriceWaterhouseCoopers Audit Suppléant : Jean-Christophe Georghiou
Prix de souscription	655 €
Valeur nominale	500 €
Prime d'émission	155€ TTC , composée de 78,60€ TTC de frais de collecte et frais de recherche et d'investissement
Minimum de parts lors de la 1 ^{ère} souscription	5 parts
Entrée en jouissance	120 jours calendaires à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds
Distribution des revenus potentiels	Trimestrielle
Durée conseillée de conservation des parts	10 ans

ÉTAT DU PATRIMOINE (AU 30 JUIN 2019)

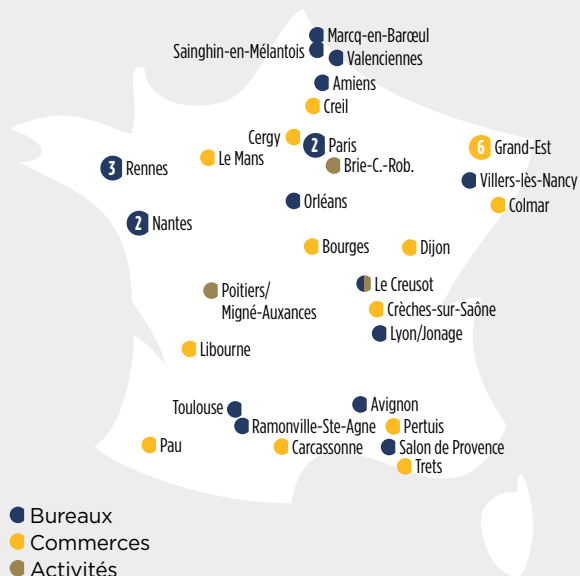
Répartition sectorielle



Répartition géographique



	Capitalisation	96 M€
	Actifs immobiliers	40
	Locataires	85
	Taux d'occupation financier	97%
	Taux d'occupation physique	95%
	Surface totale du patrimoine	53 230 m²



POURQUOI CHOISIR LA SCPI VENDÔME RÉGIONS ?



Un investissement performant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) a atteint 6,03% en 2018.

Une performance plaçant la **SCPI Vendôme Régions** à la 7^e place du classement des meilleures SCPI 2018.

(Source : palmarès des meilleures SCPI 2018 - monfinancier.com)

Comme tout placement immobilier, il existe un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Une stratégie cohérente et opportuniste

Priorité est donnée aux investissements en biens immobiliers privilégiant les revenus locatifs immédiats, avec des actifs principalement situés dans les grandes agglomérations régionales.



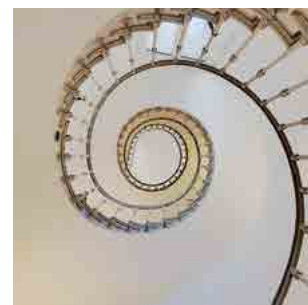
La stratégie s'articule autour de trois axes :

- Une choix d'actifs disposant d'un potentiel de création de valeur,
- Une politique de revalorisation du patrimoine en maximisant le niveau des loyers,
- Une sélection d'actifs différents quant à leur typologie.



Des actifs immobiliers ciblés

La composition des actifs immobiliers de petite et de moyenne valeur est uniquement orientée dans les activités tertiaires : immeubles de bureaux, commerces et locaux d'activités.



Une gestion proactive et maîtrisée

Les performances de la SCPI Vendôme Régions depuis sa création en 2015 attestent de la qualité de la gestion des équipes de **Norma Capital**.



COMMENT SOUSCRIRE À LA SCPI VENDÔME RÉGIONS ?

Remplissez et signez les documents suivants et les adressez à Norma Capital :



PERSONNES PHYSIQUES (PP)

- Bulletin de souscription** (trois exemplaires dont un à conserver) ;
- Fiche de connaissance client PP** (un exemplaire) ;
- Annexe concernant les personnes politiquement exposées (PPE)** (un exemplaire) ;
- Récépissé de démarchage.**



PERSONNES MORALES (PM)

- Bulletin de souscription** (trois exemplaires dont un à conserver) ;
- Fiche de connaissance client PM** (un exemplaire) ;
- Annexe concernant les personnes politiquement exposées (PPE)** (un exemplaire) ;
- Récépissé de démarchage.**

Les documents ci-dessus sont à compléter intégralement, à parapher, à dater et à signer par le ou les souscripteurs concernés.

- Copie d'une pièce d'identité** (Passeport ou CNI) en cours de validité du ou des souscripteur(s) ;
- Copie d'un justificatif de domicile** de moins de 3 mois du ou des souscripteur(s) ;
- Relevé d'Identité Bancaire ;**
- Chèque à l'ordre de SCPI Vendôme Régions ou justificatif de virement.**

- Extrait Kbis** de la société de moins de 3 mois ;
- Statuts de la société ;**
- Copie(s) du ou des pièce(s) d'identité du ou des gérant(s) ;**
- Copies des pouvoirs du ou des représentant(s) légal (légaux) ou habilité(s) ;**
- Relevé d'Identité Bancaire ;**
- Chèque à l'ordre de SCPI Vendôme Régions ou justificatif de virement.**



**DOSSIER COMPLET
À ADRESSER À :**

NORMA CAPITAL

105, boulevard Haussmann - 75008 Paris



**PRENEZ CONSEIL
AUPRÈS DE NOTRE
SPÉCIALISTE :**

Thibault Feuillet

Portable : +33 (0) 6 63 51 03 36
thibault.feUILlet@normacapital.fr

Commission de souscription	10% HT du prix de souscription (soit 12% TTC au taux de TVA actuel)
Commission de gestion	10% HT du prix de souscription (soit 12% TTC au taux de TVA actuel) prélevés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets
Frais de cession et de retrait	75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA actuel) de frais de dossier

FISCALITÉ

La **SCPI Vendôme Régions** ne paie pas d'impôt sur les sociétés (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2019). Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers au niveau des associés. 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 17,20 %.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec possibilité d'exonération selon les durées suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu, durée partielle de 5 à 22 ans et durée totale à plus de 22 ans.
- Pour les prélèvements sociaux, durée partielle de 5 à 30 ans et durée totale à plus de 30 ans.

INVESTIR AVEC NORMA CAPITAL



LE DIALOGUE

La capacité à écouter et comprendre les attentes des interlocuteurs, ainsi qu'à proposer un projet fort et clair sont les bases d'un dialogue constructif.



LA TRANSPARENCE

Sans transparence pas de véritable dialogue. La transparence est vectrice de compréhension réciproque, d'engagements clairs et de confiance.



L'EFFICACITÉ

L'efficacité consiste à mettre en œuvre rapidement les décisions prises, à respecter ses engagements pour créer la valeur ciblée. L'efficacité implique rigueur, pragmatisme et savoir-faire.

Agréée par l'AMF depuis le 9 juin 2016, **Norma Capital** est une Société de Gestion de Portefeuille détenue de manière décisive par son management.

Sa maîtrise des véhicules réglementés, OPPCI¹ et SCPI², et le savoir-faire lié permettent d'offrir à ses clients des capacités d'innovation, de flexibilité et de réactivité.

Norma Capital est organisée pour faire face aux nouvelles exigences du métier de gestionnaire de fonds : réactivité devant l'accélération du temps et travail approfondi du sous-jacent immobilier.

EN CHIFFRES

Actif brut sous gestion	655 M€
Nombre d'OPPCI ¹ gérés	6
Nombre de SCPI ² gérées	2
Nombre d'immeubles gérés	45
Nombre de locataires gérés	95

¹ Organisme de Placement Professionnel Collectif en Immobilier.
² Société Civile de Placement Immobilier.

UNE ÉQUIPE À VOTRE ÉCOUTE

Forte de l'expérience de son Président et riche du savoir-faire de ses quatre Directeurs, l'équipe consolide l'ensemble des savoirs et compétences nécessaires à la satisfaction des investisseurs :



Thibault Feuillet

Directeur Commercial



Nicolas Duyck

Directeur Financier



Frédéric Haven

Président



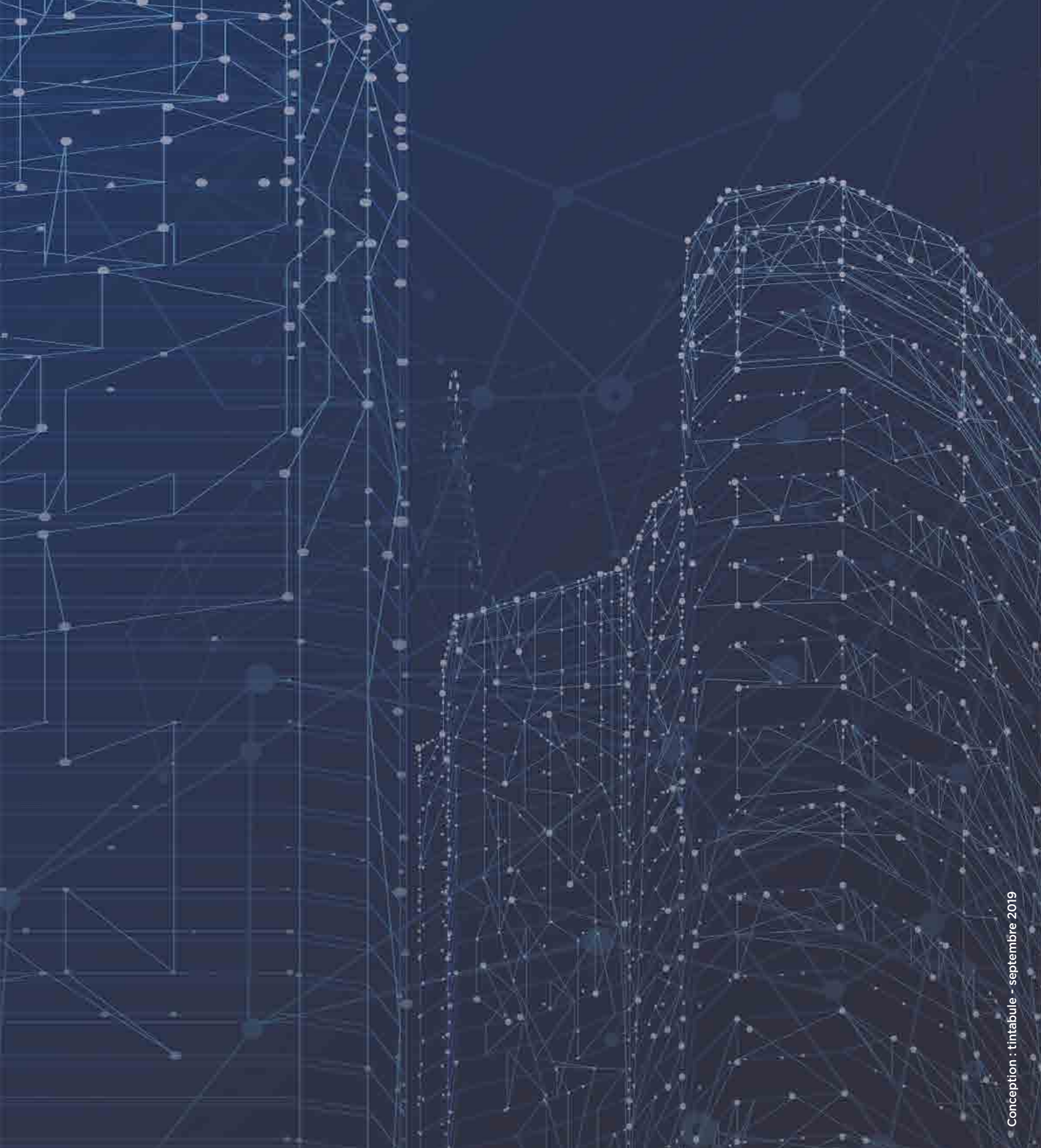
Line Morfin

Directrice Juridique



Faïz Hebbadj

Directeur Immobilier



Conception : tintabule - septembre 2019

Document à caractère promotionnel

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, depuis le 9 juin 2016 sous le numéro GP-16000017.

NORMACAPITAL

Société de Gestion de Portefeuille

105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Téléphone : +33 (0) 1 42 93 00 77

www.normacapital.fr



NORMACAPITAL