

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### **Avis de convocation / avis de réunion**

**SCPI VENDÔME REGIONS**

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
18-20 place de la Madeleine, 75 008 Paris  
811 849 231 RCS Paris  
Visa SCPI n°18-04 en date du 29 mars 2018

**AVIS DE CONVOCATION**

Les associés de la société civile de placement immobilier SCPI Vendôme Régions sont avisés qu'ils sont convoqués à la réunion de l'Assemblée Générale Mixte de la société qui aura lieu le **29 avril 2025 à 10h00, au Cocoon Septembre – Léon, 24 rue du 4 septembre, 75002 Paris**, en vue de délibérer et de statuer sur l'ordre du jour suivant :

**En Assemblée Générale Ordinaire**

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024 ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
6. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions réglementées ;
8. Nomination des membres du Conseil de surveillance ;
9. Fixation des jetons de présence du Conseil de Surveillance ;
10. Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance ;
11. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
12. Points et questions divers ;
13. Pouvoirs en vue des formalités légales.

**En Assemblée Générale Extraordinaire**

14. Modification de la dénomination sociale ;
15. Modification de l'article 3 des statuts ;
16. Modification de l'article 7 des statuts ;
17. Modification de l'article 16.3 des statuts ;
18. Modification de l'article 21.10.3 des statuts ;
19. Points et questions divers ;
20. Pouvoirs en vue des formalités légales.

**Il est rappelé aux associés, qui détiennent des parts en démembrement, que les usufruitiers ne votent que pour les résolutions proposées en Assemblée Générale Ordinaire et les nu propriétaires pour celles proposées en Assemblée Générale Extraordinaire.**

**En cas d'absence de quorum, il est dès à présent convenu qu'une nouvelle Assemblée Générale se tiendra le 7 mai 2025 à 10h00 au 18/20 place de la Madeleine – 75008 Paris. Le présent avis vaut convocation pour cette seconde assemblée générale qui se réunira sur le même ordre du jour.**

**TEXTE DES RESOLUTIONS**

## Première résolution

**Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 39.020.872,77 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

## Deuxième résolution

**Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos au 31 décembre 2024**

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Troisième résolution

**Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024**

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

## Quatrième résolution

**Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024**

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2024 s'élevant à 725 992 000 euros.

## Cinquième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 49 720 528.36 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 53 214.56 euros, formant un bénéfice distribuable de 49 773 742.92 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 49 773 742.92 euros comme suit :

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Distribution de dividendes aux associés :            | 48 946 358.92 euros |
| <i>Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés :</i> | 48 946 358.92 euros |
| • Report à nouveau du solde disponible :               | 827 384 euros       |

## Sixième résolution

**Distribution des plus-values de cession d'immeuble**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Septième résolution

**Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

## Huitième résolution

**Nomination des membres du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, rappelle que l'article 17.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 9 membres, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours renouvelables, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 9 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC (Président du Conseil de surveillance) ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul NGUYEN (Vice-Président du Conseil de surveillance) ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric PLAUCHE-GILLON ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESEN ;
- Monsieur Jacques de JUVIGNY ;
- Monsieur Jean-Yves PARE ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David DIANO ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard WERLE.
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault Vanhoutte.

L'Assemblée Générale, décide de nommer ou renouveler, les 9 personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

**Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :**

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge Blanc ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David Diano ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard Werle ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri Tiessen ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric Plauche-Gillon ;
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault Vanhoutte ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul Nguyen ;
- Monsieur Jacques de Juvigny ;
- Monsieur Jean-Yves Pare.

**Nouveaux candidats :**

- Monsieur Bruno Bitton ;
- Monsieur Denis Bouteille ;
- Monsieur Pierre Cheriére ;
- Monsieur Christian Desmarest ;
- Monsieur Renaud Gabaude ;
- Monsieur Julien Hamy ;
- La société MOUSTICOT, représentée par Monsieur Michael Jules ;
- La société SAS ROCHALL SKIPAILH, représentée par Monsieur Nicolas Le Roho ;
- La société SCI PICAMALOU, représentée par Monsieur Philippe Castagnet ;
- La société SCI SOPARAI, représentée par Monsieur Dominique Chupin ;
- La société SCI YLAZ, représentée par Monsieur Jacques Danilo ;
- La société YD Property, représentée par Monsieur Yves Dessort.

Ces 9 candidats sont élus pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2027.

***Les neuf candidats ayant réunis le plus de voix des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance sont :***

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge Blanc ;
- La société ALLEGROW, représentée par Monsieur David Diano ;
- La société BG VALEURS, représentée par Monsieur Bernard Werle ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri Tiessen ;
- La société SCI SAINT GENGOULT, représentée par Monsieur Aymeric Plauche-Gillon ;
- La société TV Patrimoine, représentée par Monsieur Thibault Vanhoutte ;
- La société ZELHAN, représentée par Monsieur Paul Nguyen ;
- Monsieur Jacques de Juvigny ;
- Monsieur Jean-Yves Pare.
- Monsieur Bruno Bitton ;
- Monsieur Denis Bouteille ;
- Monsieur Pierre Cheriére ;
- Monsieur Christian Desmarest ;
- Monsieur Renaud Gabaude ;
- Monsieur Julien Hamy ;
- La société MOUSTICOT, représentée par Monsieur Michael Jules ;
- La société SAS ROCHALL SKIPAILH, représentée par Monsieur Nicolas Le Roho ;
- La société SCI PICAMALOU, représentée par Monsieur Philippe Castagnet ;
- La société SCI SOPARAI, représentée par Monsieur Dominique Chupin ;
- La société SCI YLAZ, représentée par Monsieur Jacques Danilo ;
- La société YD Property, représentée par Monsieur Yves Dessort.

#### Neuvième résolution

##### **Fixation des jetons de présence**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide conformément à l'article 17-2 des statuts, de fixer à 12 000 €, le montant global annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en fonction de leur présence aux réunions.

#### Dixième résolution

##### **Fixation du budget alloué au Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article 17-5 des statuts, de fixer à un maximum de 1% du montant des revenus locatifs de la SCPI, le budget annuel alloué au Conseil de Surveillance pour lui permettre de solliciter toute consultation notamment juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait mettre en œuvre dans l'intérêt des associés.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant alloué au titre de l'exercice 2024 n'a pas été utilisé par le Conseil de Surveillance.

#### Onzième résolution

##### **Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation**

L'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions d'expert externe en évaluation, la société Cushman & Wakefield Valuation France, société anonyme au capital de de 160 000 €, dont le siège social est situé Tour Opus 12/ 77 esplanade du Général de Gaulle à Puteaux La défense (92300) immatriculée sous le numéro 332 11 574 RCS Nanterre, pour une durée de 5 ans, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

#### Douzième résolution

##### **Points et questions divers**

L'Assemblée Générale Ordinaire a abordé les points divers suivants : (A définir au cours de l'Assemblée générale).

#### Treizième résolution

##### **Pouvoirs en vue des formalité légales**

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

**Assemblée Générale Extraordinaire**

## Quatorzième résolution

**Modification de la dénomination sociale**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la dénomination sociale de la Société pour la dénomination suivante : « NCap Régions ».

## Quinzième résolution

**Modification de l'article 3 des statuts de la Société**

L'Assemblée décide de modifier l'article 3 comme suit :

« Article 3 - Dénomination

La société a pour dénomination : « NCap Régions ».

## Seizième résolution

**Modification de l'article 7 des statuts de la Société**

L'Assemblée décide de modifier l'article 7 comme suit :

« Article 7 – Capital social

7-6) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir : - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ; - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ; - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information ».

## Dix-septième résolution

**Modification de l'article 16.3 des statuts**

Conformément à la quatorzième résolution prise lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 juin 2024 (visant la modification de l'article 16-2 des statuts), et dans un souci de cohérence des statuts, la Société de Gestion informe les membres du Conseil de la nécessité de supprimer la phrase suivante : « Cette convention est valable pour la durée du mandat d'un an de la société de gestion, et devra être renégociée en cas de renouvellement dudit mandat. »

L'article est modifié comme suit : « 16-3) Les pouvoirs, attributions et modalités de la rémunération de la société de gestion sont ceux qui lui sont conférés par la Loi et par la décision de l'A.G.O. qui la nomme ou qui renouvelle son mandat. Ils sont, hormis ceux qui lui sont attribués de droit par la Loi, modifiables par décision de l'A.G.O., laquelle pourra être convoquée, pour un tel objet, par le Conseil de Surveillance. Le renouvellement du mandat de la société de gestion n'emporte pas nécessairement la reconduction de ses pouvoirs et attributions et des modalités de sa rémunération.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-106 C. monét. fin. et 422-198 Règl. gén. AMF, les conventions passées entre la Société et sa société de gestion, ou tout associé de cette dernière, sont soumises à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur le rapport du Conseil de Surveillance qui donnera son avis sur l'ensemble des conventions et sur les rapports des Commissaires aux comptes. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Particulièrement, le taux, l'assiette et tous les autres éléments, avec leurs conditions précises, de la rémunération de la société de gestion, sont arrêtés par une convention particulière passée entre la société de gestion et la SCPI, convention dont le projet sera remis au Conseil de Surveillance et qui sera soumise à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.»

#### Dix-huitième résolution

##### **Modification de l'article 21.10.3 des statuts**

Après recommandation des commissaires aux comptes, l'Assemblée Générale décide de la suppression de l'alinéa 4 de l'article 21.10.3 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : « Conformément à l'article L.214-109 C. monét. fin., à la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens de la Société, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La société de gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par décret.

Dix-neuvième résolution

**Points et questions divers**

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants : (A définir au cours de l'Assemblée générale).

Vingtième résolution

**Pouvoirs en vue des formalité légales**

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

La Société de Gestion  
Norma Capital