Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE



Rapport annuel
Exercice 2022

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°17-09 de l'AMF en date du 04/04/2017

URBAN PREMIUM
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

La SCPI

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « Malraux » ayant reçu le visa n°17-09 de l'AMF en date du 04/04/17.

Politique d'investissement
La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD » (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) mais également dans le périmètre d'un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé.
Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF : SCPI n°17-09 de l'AMF en date du 04/04/17

Date de création : 21/12/2016

Date d'expiration : 20/12/2031

Numéro RCS : Paris 824 496 871

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Rodolphe HONDERMARCK

Membres
M. Sylvain HEBRARD
M. Arno HAMANDJIAN
M. Azadaly NASSOR
M. Pierre PARMENTIER
M. Eric SCHWARTZ
M. Joel TUECH

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire
KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapports du Conseil de Surveillance 9

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'Exercice 2022 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

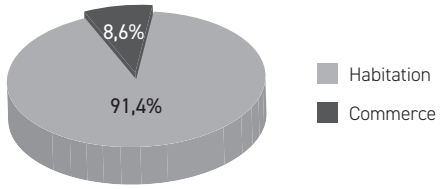
LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE EN BREF

Situation au 31/12/2022

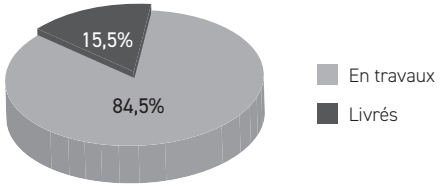
Date de création	21/12/2016
Régime	MALRAUX
Nombre de parts	31 937
Nombre d'associés	242
Capital social	12 998 678 €
Valeur de réalisation	12 075 520 € (378,10 € par part)
Valeur de reconstitution	14 667 012 € (459,25 € par part)
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	2 857 m²
Nombre de logements	48
Nombre de commerces	4 lots ainsi qu'une réserve
Nombre de places de parking	16
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	43
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	52
Taux d'occupation moyen	75%
Résultat par part	2,12 €
Distribution brute par part	1,35
Distribution nette par part	1,35
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2022)	0,77 €

Composition du patrimoine immobilier

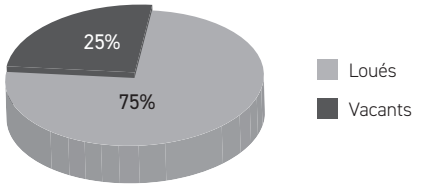
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-21		31-déc.-22	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	360 214	11,28	208 168	6,52
dont loyers	69 164	2,17	184 557	5,78
Charges	351 900	11,02	140 459	4,40
Résultat	8 314	0,26	67 708	2,12
Bénéfice distribuable	-95 577	-2,99	67 708	2,12
Dividende ordinaire	-	-	43 115	1,35
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	13 094 170	410,00	12 998 678	407,01
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	13 070 395	409,26	13 088 113	409,81
Immobilisations locatives	11 555 493	361,82	12 298 037	385,07
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**31 937**	-	**31 937**	-
Nombre d'associés	**240**	-	**242**	-
Capitalisation	**15 875 800**	-	**12 998 678**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	10 512 777	329,17	11 285 444	353,37
Valeur comptable	13 070 395	409,26	13 088 113	409,81
Valeur de réalisation	12 027 679	376,61	12 075 520	378,10
Valeur de reconstitution	14 602 453	475,23	14 667 012	459,25
Surface du patrimoine (m²)	2 547	-	2 857	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	97%	-	75%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	43 114,94	1,35
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	-
PARIS	0%	-
PROVINCE	100%	11 285 444
ETRANGER	0%	-
Total	**100%**	**11 285 444,04**

Immobilisations corporelles :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	91,7%	10 353 246
BUREAUX	-	-
COMMERCES	8,3%	932 198
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**11 285 444,04**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2022 ET PERSPECTIVES 2023

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par la crise de l'énergie, la guerre en Ukraine et le ralentissement de l'activité économique chinoise lié à une année de quasi-confinement. En effet, selon l'INSEE, la croissance en fin d'année s'établit à +2,6% (+3,3% en zone euro) après deux discrets trimestres de croissance (+0,2% aux T1 et T4 2022). De plus, au quatrième trimestre 2022, le nombre de chômeurs diminue de 45 000 personnes par rapport au trimestre précédent. Le taux de chômage, selon le Bureau International du Travail, est ainsi quasi stable à 7,2 %, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021.

Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie (+6% sur un an). Pour 2023, l'INSEE projette une stabilisation du taux d'inflation. Selon les prévisions du scénario de référence retenu par la Banque de France, avec une évolution des prix de l'énergie similaire à celle de 2022, la croissance du PIB en 2023 pourrait atteindre 0,5% et le taux d'inflation 4,7%.

Les taux d'emprunt augmentent depuis le début de l'année, atteignant en moyenne 2,22 % au quatrième trimestre 2022. Un total de 281 milliards d'euros de prêt a été décaissé en 2022, soit une baisse de 4,6 % par rapport à 2021, directement liée à la hausse des taux de crédit. Cette baisse de la capacité d'emprunt a été largement compensée par une durée d'emprunt plus longue. Ainsi, la durée d'emprunt moyenne au quatrième trimestre 2022 était de 246 mois (soit 20,5 ans), soit un niveau record.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume de ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche de celui de 2021 (1,1 million contre 1,2 million de transactions) malgré une fin d'année en léger repli. Selon les données des Notaires, le prix moyen de l'ensemble des biens anciens en France a augmenté d'environ 6,8 % sur l'année 2022, même si cette évolution des prix reste assez disparate d'une ville à l'autre.

Néanmoins, dans le contexte économique actuel, une baisse des volumes des ventes est attendue en 2023. Cette baisse devrait également avoir un impact sur les prix des biens, pouvant entrainer une légère correction.

Entre les restrictions croissantes imposées aux propriétaires (plafonds de loyers, rénovations énergétiques, etc.) et les conditions d'accession à la propriété plus contraignantes, l'offre de biens locatifs en 2022 a baissé de 5%, tandis que la demande a augmenté de 9%. De plus, le marché de la location entre dans une période de hausse des loyers historique, l'indice de référence des loyers utilisé ayant augmenté de 3,5% entre le 4e trimestre 2021 et 2022.

Sur le plan réglementaire, suite à la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) de juillet 2021, les propriétaires devront désormais pouvoir garantir à leur locataire un niveau minimum de performance énergétique (interdiction de location pour tous les logements G en 2025, tous les logements F en 2028 et tous les logements E en 2034). C'est la raison pour laquelle une partie du parc immobilier français est dorénavant soumis à des travaux de rénovation.

Concernant les actifs détenus par votre SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, un audit du patrimoine a été réalisé, indiquant que la qualité des travaux de rénovation réalisés nous permet de n'avoir que très peu d'impact sur les immeubles.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Durant l'année 2022, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a finalisé son programme d'investissements avec l'acquisition d'un 9ème logement au sein de la copropriété de Metz. Au 31 décembre 2022, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est pleinement investie et sa capitalisation s'élève à 15,8 M€.

Etat du Patrimoine :

Au 31 décembre 2022, le Patrimoine de la SCPI comprend 5 immeubles livrés composés de 39 logements et 4 locaux commerciaux, et 1 immeuble en cours de rénovation se composant de 9 logements (Metz).

Compte de la SCPI :

Le résultat comptable de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE s'établit au 31/12/2022 à 67 708,11 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2022 s'élève à 43 114,94 €, soit 1,35 € brut par part.

Activité Locative :

Au 31 décembre 2022, sur les 43 logements et commerces constituant le patrimoine livré de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, 42 sont actuellement loués ou réservés.

L'année 2022 a été marquée par 4 libérations et 33 locations d'habitations (phase de 1ère mise en location terminée). Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2022 est de 75,1 % (92 % sur le 4T2022). Le taux d'occupation physique au terme de l'année 2022 est de 97,7%.

PERSPECTIVES 2023 DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Durant l'année 2023, les travaux se poursuivront sur le dernier immeuble du patrimoine en cours de rénovation jusqu'à sa livraison. La livraison de l'immeuble de Metz Chanoine est programmée pour le 3ème trimestre 2023.

Suite aux livraisons, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Il est rappelé que la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée, par foyer fiscal, sur une période de quatre années consécutives, pour les immeubles situés en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé ou assimilés.

De plus et désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « MALRAUX » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

Depuis 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

CAPITAL	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'associés	240	242
Nombre de parts	31 937	31 937
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	13 094 170	12 998 678
Prime d'émission en euros	2 781 630	2 781 630
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	15 875 800	15 780 308

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2020
(3) Diminution des capitaux par absorption des déficits

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2022, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2022	-	0%	0%	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a finalisé son programme d'investissements avec l'acquisition d'un 9ème et dernier logement au sein de la copropriété de Metz.

METZ - 8 rue du Chanoine Collin

Le 28 juin 2022, la SCPI a acquis un lot supplémentaire de copropriété permettant la création d'un appartement de type studio. Cette acquisition porte le nombre de lots acquis à 9 logements. L'immeuble s'inscrit dans le cœur de ville historique avec la Cathédrale et l'Hôtel de ville à moins de 100 mètres. Les appartements bénéficient d'une belle exposition. Le projet de rénovation de ces logements développera une surface habitable estimée après travaux d'environ 430 m². Les typologies des appartements seront de type T1 et T3.

• Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2023

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

ARBITRAGES 2022

En 2022, la SCPI DROUOT ESTATATE IMMOCENTRE n'a réalisé aucun arbitrage.

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

DISTRIBUTION

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2022 s'élève à 43 114,94 €, soit 1,35 € brut par part.

La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividendes à chaque trimestre de l'année 2023. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
AUXERRE (82) - 1, rue de la Banque	31/05/2022	14	13
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint-Guilhem	26/01/2022	10	10
PERPIGNAN (66) - 1, rue Justin Bardou Job	25/09/2020	6	6
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kléber	06/01/2022	13	13
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	Travaux en cours	9	-
TOTAL		**52**	**42**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est propriétaire de 5 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (-)
AUXERRE (82) - 1 rue de la Banque	28/06/2019	14 logements	655 m²	433 066
MONTPELLIER (34) - 35 rue Saint-Guilhem	28/06/2019	6 logements, 4 locaux commerciaux, 1 garage et 1 réserve	332 m², 263 m² de surfaces commerciales, 4 m² de balcons et terrasse	1 239 792
PERPIGNAN (66) - 1 rue Justin Bardou Job	30/12/2019	6 logements	371 m² et 37 m² de balcon et terrasse	608 000
FONTENAY LE COMTE (85) - 19 rue Kléber	31/12/2019*	13 logements et 14 parkings	804 m² et 205 m² de jardins privatifs. 41 m² <1,80m	933 080
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021**	9 logements, 1 box	429 m²	785 003
TOTAL		**42 logements, 4 locaux commerciaux, 14 parkings, 2 garages et 1 réserve**	**2 857 m² habitables (dont 260 m² de surfaces commerciales), 314 m² de terrases et balcons et 62 m² d'annexes commerciales**	**3 998 941**

** 7 logements et 8 parkings ont été acquis le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 449 m².*

***Le 28 juin 2022, la SCPI a acquis un lot supplémentaire de copropriété permettant la création d'un appartement de type studio d'une surface d'environ 24 m².*

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,03	-	1,06	-	2,17	-	5,83	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	*100,00%*	0,03	*100,00%*	1,06	*100,00%*	2,17	*100,00%*	5,83	*100,00%*
CHARGES										
Commission de gestion	-	-	-	-	0,08	-	0,21	-	0,80	-
Autres frais de gestion	1,98	-	1,60	-	0,91	-	1,36	-	2,06	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	1,23	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,98	*n/a*	1,60	*n/a*	1,00	*93,6%*	1,57	*72,6%*	4,09	*70,2%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	0,13	-	0,33	-	0,38	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	*n/a*	-	*n/a*	0,13	*12,6%*	0,33	*15,4%*	0,38	*6,6%*
TOTAL DES CHARGES	1,98	*n/a*	1,60	*n/a*	1,13	*106,3%*	1,91	*88,00%*	-3,71	*-63,6%*
RESULTAT COURANT	-1,98	*n/a*	-1,57	*n/a*	-0,07	*-6,3%*	0,26	*12,00%*	2,12	*36,4%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	*n/a*	-	*n/a*	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-1,98	*n/a*	-1,57	*n/a*	-0,07	*-6,3%*	0,26	*12,00%*	2,12	*36,4%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,35	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,35	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,98	-	-1,57	-	-0,07	-	0,26	-	0,77	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	2,99	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-4,41	-	-4,66	-	-3,25	-	-2,99	-	0,77	-

** Depuis l'origine de la société et calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2022	186 143 €	118 434 €	25 562 €	63,6%

[1] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	15 875 800,00	-95 491,63	15 780 308,37
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 709 827,69	-6 875,00	-2 716 702,69
- Achat d'immeubles	-3 980 941,00	-18 000,00	-3 998 941,00
- Travaux de restauration	**-7 574 552,30**	**8 150 368,20**	**575 815,90**
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**1 610 479,01**	**8 030 001,57**	**9 640 480,58**

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-4,66	-3,25	[3]
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	1,35
Résultat de l'exercice	-0,07	0,26	2,12
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,25	-2,99	0,77

**Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*

[3] Le report à nouveau au 31/12/2021 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 24/06/2022. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2022 est donc nul par part.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2022 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	2	-	1	2	**5**
Montant total des factures concernées TTC	-	-8 817,54	-	-6 135,95	-4 393,60	**-19 347,09**
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-6,28%	-	-4,37%	-3,13%	**-13,77%**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

· **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2022.

· **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

· **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

	31/12/2021			31/12/2022		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	11 555 493	10 512 777	10 512 777	12 298 037	11 285 444	11 285 444
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	822 480	-	-	831 450
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	11 555 493	10 512 777	11 335 257	12 298 037	11 285 444	12 116 894
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	1 514 902	1 514 902	1 514 902	790 076	790 076	790 076
SOUS TOTAL	1 514 902	1 514 902	1 514 902	790 076	790 076	790 076
Commission de souscription	-	-	1 752 294	-	-	1 760 041
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 752 294	-	-	1 760 041
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	13 070 395	12 027 679	14 602 453	13 088 113	12 075 520	14 667 012
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	31 937	31 937	31 937	31 937	31 937	31 937

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En euros	31/12/2021	31/12/2022	Var. 2021/2022
	Valeurs après distribution en 2023 du solde du dividende 2022		
Valeur comptable / part	409,26	409,81	0,14%
Valeur de réalisation / part	376,61	378,10	0,40%
Valeur de reconstitution / part	457,23	459,25	0,44%

FISCALITE 2022 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	3,34 €
- Frais et charges déductibles	-1,41 €
= Revenus fonciers nets	1,93 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	1,35

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 1,10 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

· Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI

· S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la règlementation applicable et les règles internes

· Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

· D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »

· D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données

· D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.

· D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 458 K€ pour l'exercice 2022 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2022 à 346 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni le 08 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2022 et les perspectives 2023.

Les comptes individuels de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2022, sur les 43 lots disponibles à la location, 42 sont loués et le taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2022 est de 97,7%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2022 est quant à lui de 75,1%.

Le résultat comptable de l'exercice 2022 de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE s'établit à 67 708,11 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 43 114,94 €, soit 1,35 € brut par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2022 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 24 593,17 € représentant 0,77 € par part.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2022, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Le Conseil de Surveillance appelle les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 8 mars 2023
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Rodolphe HONDERMARCK
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :
Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.
Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifi que du bulletin de vote.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022
À l'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :
• il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
• il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
• il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
• il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
• il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 5 mai 2023
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À L'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE,
En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :
• Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
• Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
• Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
• Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.
Au cours de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges :
• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
• Au titre des commissions de gestion la somme de €. 25 562,36 ;
• Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
• Au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de €. 4 192,39.

Paris La Défense, le 5 mai 2023
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2022

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

	31 décembre 2021		31 décembre 2022	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 062 328,62	10 512 777,00	8 848 180,58	11 285 444,04
Agencements et installations	-	-	26 731,30	
Immobilisations en cours	6 493 164,68	-	3 423 125,10	-
SOUS-TOTAL 1	11 555 493,30	10 512 777,00	12 298 036,98	11 285 444,04
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	11 555 493,30	10 512 777,00	12 298 036,98	11 285 444,04
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 806,00	1 806,00	10 135,76	10 135,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	1 806,00	1 806,00	10 135,76	10 135,76
Créances				
Locataires et comptes rattachés	30 459,32	30 459,32	8 248,84	8 248,84
Provisions pour dépréciation des créances	-14 913,31	-14 913,31	-2 685,32	-2 685,32
Autres créances	38 620,08	38 620,08	56 846,19	56 846,19
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	24 192,00	24 192,00	10 197,70	10 197,70
Créances Fiscales	4 521,50	4 521,50	3 309,60	3 309,60
Associés opération sur capital	-	-	31,10	31,10
Débiteurs divers	9 906,58	9 906,58	43 307,79	43 307,79
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	54 166,09	54 166,09	62 409,71	62 409,71
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 527 612,64	1 527 612,64	826 900,44	826 900,44
SOUS-TOTAL 3	1 527 612,64	1 527 612,64	826 900,44	826 900,44
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 583 584,73	1 583 584,73	899 445,91	899 445,91
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-9 001,03	-9 001,03	-8 116,03	-8 116,03
Dettes d'exploitation	-35 258,82	-35 258,82	-53 283,43	-53 283,43
Dettes diverses	-24 423,01	-24 423,01	-47 970,09	-47 970,09
Fournisseurs d'immobilisation	-6 063,75	-6 063,75	-1 146,77	-1 146,77
Dettes Fiscales	-12 915,34	-12 915,34	-3 891,71	-3 891,71
Locataires créditeurs	-	-	-82,57	-82,57
Associés, dividendes à payer	-	-	-21 097,95	-21 097,95
Créditeurs divers	-5 443,92	-5 443,92	-21 751,09	-21 751,09
SOUS-TOTAL 4	-68 682,86	-68 682,86	-109 369,55	-109 369,55
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-68 682,86	-68 682,86	-109 369,55	-109 369,55
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 070 395,17	-	13 088 113,34	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	12 027 678,87	-	12 075 520,40

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	13 094 170,00	-	-95 491,63	12 998 678,37
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	13 094 170,00	-	-95 491,63	12 998 678,37
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 781 630,00	-	-	2 781 630,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 709 827,69	-	-6 875,00	-2 716 702,69
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	71 802,31	-	-6 875,00	64 927,31
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-103 891,34	103 805,83	-	-85,51
SOUS-TOTAL 3	-103 891,34	103 805,83	-	-85,51
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2022	-	-	67 708,11	67 708,11
Acomptes sur distribution 2022	-	-	-43 114,94	-43 114,94
Résultat de l'exercice 2021	8 314,20	-8 314,20	-	-
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	8 314,20	-8 314,20	24 593,17	24 593,17
TOTAL GENERAL	13 070 395,17	95 491,63	-77 773,46	13 088 113,34

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	69 164,34	-	184 556,98	-
Charges facturées	-	-	865,15	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	1 585,60	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	291 048,26	-	6 875,00	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	360 212,60	-	193 882,73
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	865,15	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 468,18	-	6 741,45	-
Commissions et honoraires	294 400,16	-	35 619,38	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	4 748,81	-	30 510,97	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	301 617,15	-	73 736,95
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	58 595,45	-	120 145,78
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-		14 282,83	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Autres produits	1,54		1,98	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1,54	-	14 284,81
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	6 708,56	-	25 562,36	-
Honoraires	13 939,00	-	20 165,00	-
Frais assemblée et de conseils	2 902,25	-	4 056,00	-
Services bancaires	80,61	-	300,00	-
Cotisations et contributions	10 724,23	-	11 092,50	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	0,00	-
Provisions pour créances douteuses	10 628,45	-	2 054,84	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	0,00	-
Autres charges	5 299,69	-	3 491,78	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	50 282,79	-	66 722,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	**-50 281,25**	-	**-52 437,67**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	**8 314,20**	-	**67 708,11**

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2022

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2018, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants

Crise Russie / Ukraine

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité.

A l'avenir, l'évolution du contexte sanitaire et géopolitique pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur d'activité de la société, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Événements postérieurs à la clôture

Crise Russie / Ukraine

Le contexte sanitaire et géopolitique restant incertain, il est encore difficile d'évaluer son potentiel impact sur les activités de la SCPI et ses résultats en 2023 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : ..... 8 848 180,58 €
- Agencement et installations : ..... 26 731,30 €
- Immobilisations en cours : ..... 3 423 125,10 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2022.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2022 : ..... 10 135,76 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 8 248,84 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -2 685,32 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 10 197,70 €
- Créances fiscales : ..... 3 309,60 €
- Associés sur augmentation de capital : ..... 31,10 €
- Débiteurs divers : ..... 43 307,79 €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

Disponibilités en banque : ..... 826 900,44 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2022, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 8 116,03 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs ..... - €
  - dont restant dû à la Société de Gestion : ..... - €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 53 283,43 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... - €

Dettes diverses

- Dettes fiscales ..... 82,57 €
- Dettes sur immobilisations ..... 5 038,48 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... 1 146,77 €
- Associés, dividendes à payer ..... 21 097,95 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....
- Créditeurs divers ..... 21 751,09 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2021	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 062 329 €	3 785 852 €	-	8 848 181 €
Agencements et installations	-	26 731 €	-	26 731 €
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	6 493 165 €	-	3 070 040 €	3 423 125 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2021	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-14 913 €	-2 055 €	14 283 €	-2 685 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	2 781 630 €	-
Frais constitution	-	1 516 €
Frais acquisitions	-	893 520 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 821 666 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	64 927 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2022, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... -103 891,34 €

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à :..... 67 708,11 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 22 355,90 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : 20 759,04 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 24 507,66 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 184 556,98 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 865,15 €
- produits annexes : ..... 1 585,60 €
- les transferts de charges : ..... 6 875,00 €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».

Ils s'établissent au titre de l'exercice 2022 à : ..... 6 875,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 865,15 €
  - dont charges récupérables :..... - €
  - dont taxes récupérables :..... - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... - €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » :..... 72 871,80 €
  - dont taxes non récupérables : ..... - €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées .... 6 741,45 €
  - dont frais d'actes et de contentieux..... - €
  - dont honoraires et commissions ..... 35 619,38 €
  - dont honoraires de relocation ..... - €
  - dont honoraires d'expertise ..... - €
  - dont honoraires divers ..... - €
  - dont impôts et taxes ..... 30 510,97 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Reprise de provisions pour créances douteuses : ..... 14 282,83 €
  - les transferts de charges : ..... - €
  - Autres produits ..... 1,98 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2022 : 25 562,36 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2022 à : - €

- frais de souscription : ..... - €
- de frais d'actes et contentieux : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 38 365,02 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes..... 7 040,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 3 154,71 €
- coût dépositaire..... 10 250,00 €
- des honoraires comptables ..... 13 125,00 €
- de frais postaux..... 901,29 €
- cotisation AMF ..... 102,24 €
- de services bancaires ..... 300,00 €
- droits d'enregistrement ..... 740,26 €
- de la TVA non récupérable ..... 3 490,59 €
- des jetons de présence ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- des charges de gestions courantes ..... 1,19 €

Charges exceptionnelles : ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :..... 2 054,84 €
- la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Total immobilisations locatives en 2020	Travaux 2021	Total immobilisations locatives en 2021	Travaux 2022	Total immobilisations locatives en 2022	Valeur vénale hors droits	Droits
AUXERRE (82) 1 rue de la Banque	433 066	2 145 423	500 688	2 646 111	120 464	2 766 575		
MONTPELLIER (34) 35 rue Saint-Guilhem	1 239 792	2 202 065	350 509	2 552 575	34 487	2 587 062		
PERPIGNAN (66) 1 rue Justin Bardou Job	608 000	1 673 758	15 629	1 689 388	-	1 689 388		
FONTENAY LE COMTE (85) 19 rue Kléber	933 080	1 148 398	1 577 620	3 261 270	120 773	3 382 043		
METZ (57) 8 rue du Chanoine Collin	767 003	-	639 147	1 406 150	466 819	1 872 969		
TOTAL	**3 980 941**	**7 169 645**	**3 083 594**	**11 555 494**	**742 544**	**12 298 037**	**11 285 444**	**831 450**

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022,
- Approbation des valeurs de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : -85,51 €
- Résultat de l'exercice 2022 : 67 708,11 €
- Total bénéfice distribuable : 67 622,60 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 43 114,94 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 24 507,66 € représentant 0,77 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 1,35 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la société

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- la valeur comptable de 13 088 113,34 €, soit 409,81 € par part,
- la valeur de réalisation de 12 075 520,40 €, soit 378,10 € par part,
- la valeur de reconstitution de 14 667 011,82 €, soit 459,25 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2022.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2023, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,

- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,

- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RESOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

ANNEXE – DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Le Conseil de Surveillance est composé de :
- Monsieur Rodolphe HONDERMARCK
- Monsieur Sylvain HEBRARD
- Monsieur Arno HAMANDJIAN
- Monsieur Azadaly NASSOR
- Monsieur Pierre PARMENTIER
- Monsieur Eric SCHWARTZ
- Monsieur Joel TUECH

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans DROUOT ESTATE IMMOCENTRE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	HONDERMARCK	Rodolphe	AGENT GÉNÉRAL	30	-
Monsieur	SCHWARTZ	Eric	DIRECTEUR FINANCIER	460	4
Monsieur	NASSOR	Azadaly	DATA PROTECTION OFFICER	231	-
Monsieur	PARMENTIER	Pierre	DENTISTE	94	-
Monsieur	TUECH	Joel	PHARMACIEN BIOLOGISTE	67	-
Monsieur	HAMANDJIAN	Arno	CADRE COMMERCIAL	250	-

Les associés sollicitant un nouveau mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans DROUOT ESTATE IMMOCENTRE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	MUCKENSTURM	Laurent	DIRECTEUR PROJET CONSEIL	45	-

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

• L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

• L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

• Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

• Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur cout historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par

l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes.

La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

NOTES



Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99