Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE



Rapport annuel
Exercice 2023

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 • 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. Laurent MUCKENSTURM
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. Rapport du Conseil de Surveillance 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'Exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

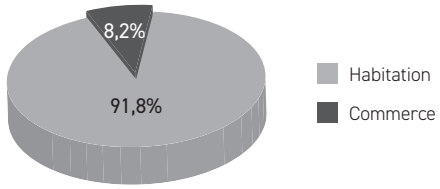
LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE EN BREF

Situation au 31/12/2023

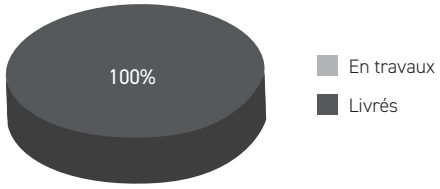
Date de création	21/12/2016
Régime	MALRAUX
Nombre de parts	31 937
Nombre d'associés	243
Capital social	12 998 678 €
Valeur de réalisation	12093 595 € (378,67 € par part)
Valeur de reconstitution	14688 335 € (459,92 € par part)
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	2 863 m²
Nombre de logements	48
Nombre de commerces	4 lots ainsi qu'une réserve
Nombre de places de parking	16
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	52
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	52
Taux d'occupation moyen	94,2%
Résultat par part	4,13 €
Distribution brute par part	3,87 €
Distribution nette par part	3,87 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	1,02 €

Composition du patrimoine immobilier

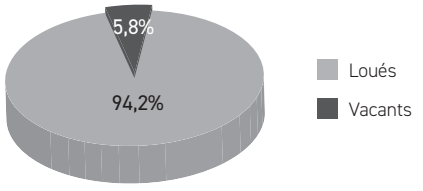
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	208 168	6,52	315 158	9,87
dont loyers	184 557	5,78	305 831	9,58
Charges	140 459	4,40	183 330	5,74
Résultat	67 708	2,12	131 829	4,13
Bénéfice distribuable	67 708	2,12	164 468	5,15
Dividende ordinaire	43 115	1,35	123 697	3,87
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	12 998 678	407,01	12 998 678	407,01
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	13 088 113	409,81	13 096 245	410,06
Immobilisations locatives	12 298 037	385,07	12 911 832	404,29
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**31 937**	-	**31 937**	-
Nombre d'associés	**242**	-	**243**	-
Capitalisation	**15 780 308**	-	**15 780 308**	-
Prix de souscription	-	**500**	-	**500**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	11 285 444	353,37	11 909 182	372,90
Valeur comptable	13 088 113	409,81	13 096 245	410,06
Valeur de réalisation	12 075 520	378,10	12 093 595	378,67
Valeur de reconstitution	14 667 012	459,25	14 688 335	459,92
Surface du patrimoine (m²)	2 857	-	2 863	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	75%	-	94%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	43 114,94	1,35	123 697,23	3,87
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	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	11 909 182
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**11 909 182**

Immobilisations corporelles :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	91,8%	10 934 182
BUREAUX	-	
COMMERCES	8,2%	975 000
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**11 909 182**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9 % (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et des nouvelles contraintes règlementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5 %. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnées à taux de 3,5 %. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[(1)].

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18 % sur un an) et les prix (-2 % sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3 % en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5 % sur un an). Ainsi, des villes telles que Montpellier ou Strasbourg ont vu leur prix augmenter respectivement de 4,1 % et 1,6 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

(1) Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Au 31 décembre 2023, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine (Metz Chanoine livré le 11 octobre 2023).

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE présente un taux d'occupation financier pour l'année 2023 de 94,2%. Au 31 décembre 2023, sur les 52 logements et commerces constituant le patrimoine de la SCPI, 48 sont loués.

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2024.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

La SCPI URBAN DROUOT ESTATE IMMOCENTRE veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra 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.

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés[(1)]	212	240	240	240	243
Nombre de parts	21 817	31 937	31 937	31 937	31 937
Nouvelles parts souscrites[(2)]	6 503	10 120	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	3 251 500	5 060 000	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	8 944 970	13 094 170	13 094 170	12 998 678	12 998 678
Prime d'émission en euros	1 870 830	2 781 630	2 781 630	2 781 630	2 781 630
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	10 815 800	15 875 800	15 875 800	15 780 308	15 780 308
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	390 180	607 200	-	-	-

(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.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	1,35	3,87
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	0,27%	0,77%
RAN cumulé	-4,66	-3,25	-2,99	0,77	1,02

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, 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.			
2023	-	0%	0%	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE n'a procédé à aucune nouvelle acquisition.

ARBITRAGES 2023

En 2023, 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 résultat de l'exercice 2023 s'élève à 131 628,70 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 123 697,23 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 32 639,13 € soit 1,02 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	31/05/2022	14	14
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	11/10/2023	9	5
TOTAL		**52**	**48**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, 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 (89) - 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	337 m², 260 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	372 m² et 37 m² de balcons et terrasse	608 000
FONTENAY-LE-COMTE (85) - 19, rue Kléber	31/12/2019*	13 logements et 14 parkings	800 m² et 205 m² de jardins privatifs, 39 m² <1,80m	933 080
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021**	9 logements, 1 box	435 m² et 52 m² de jardins privatifs 15 m² <1,80m	785 003
TOTAL		**48 logements, 4 locaux commerciaux, 14 parkings, 2 garages et 1 réserve**	**2 863 m² habitables (dont 260 m² de surfaces commerciales), 298 m² de terrasses, balcons et jardins privatifs 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 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		
	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	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	0,03	-	1,06	-	2,17	-	5,83	-	305 946,34	9,58	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	2 310,82	0,07	-
TOTAL DES REVENUS	0,03	*100,00%*	1,06	*100,00%*	2,17	*100,00%*	5,83	*100,00%*	308 257,16	9,65	*100,00%*
CHARGES											
Commission de gestion	-	-	0,08	-	0,21	-	0,80	-	-41 787,97	1,31	-
Autres frais de gestion	1,60	-	0,91	-	1,36	-	2,06	-	-68 807,63	2,15	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	1,23	-	-58 709,59	1,84	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,60	*n/a*	1,00	*93,6%*	1,57	*72,6%*	4,09	*70,2%*	-169 305,19	5,30	*54,9%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	0,13	-	0,33	-	-0,38	-	-7 123,27	0,22	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	*n/a*	0,13	*12,6%*	0,33	*15,4%*	-0,38	*6,6%*	-7 123,27	0,22	*2,3%*
TOTAL DES CHARGES	1,60	*n/a*	1,13	*106,3%*	1,91	*88,00%*	-3,71	*-63,6%*	-176 428,46	5,52	*57,2%*
RESULTAT COURANT	-1,57	*n/a*	-0,07	*-6,3%*	0,26	*12,00%*	2,12	*36,4%*	131 828,70	4,13	*42,8%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	*n/a*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-1,57	*n/a*	-0,07	*-6,3%*	0,26	*12,00%*	2,12	*36,4%*	131 828,70	4,13	*42,8%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-1,35	-	-123 697,23	-3,87	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-1,35	-	-123 697,23	-3,87	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,57	-	-0,07	-	0,26	-	0,77	-	8 131,47	0,25	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	2,99	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-4,66	-	-3,25	-	-2,99	-	0,77	-	32 639,13	1,02	-

** 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 brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	308 257 €	176 428 €	41 788 €	57,2%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers.

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	15 780 308,37	-	15 780 308,37
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 716 702,69	-	-2 716 702,69
- Achat d'immeubles	-3 998 941,00	-	-3 998 941,00
- Travaux de restauration	**-8 299 095,98**	**-613 794,74**	**-8 912 890,72**
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**765 568,70**	**-613 794,74**	**151 773,96**

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	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-4,41	-4,66	-3,25	[3]	0,77
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	1,35	3,87
Résultat de l'exercice	-1,57	-0,07	0,26	2,12	4,13
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-4,66	-3,25	-2,99	0,77	1,02

**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 2023 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 31/12/2023 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	-	-	-	3	**5**
Montant total des factures concernées TTC	16 362,62	-	-	-	9 971,72	**26 334,34**
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	9,35%	-	-	-	5,50%	**15,05%**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023.

· **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.

	31/12/2022			31/12/2023		
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	12 298 037	11 285 444	11 285 444	12 911 832	11 909 182	11 909 182
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	831 450	-	-	832 140
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	12 298 037	11 285 444	12 116 894	12 911 832	11 909 182	12 741 322
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	790 076	790 076	790 076	184 413	184 413	184 413
SOUS TOTAL	790 076	790 076	790 076	184 413	184 413	184 413
Commission de souscription	-	-	1 760 041	-	-	1 762 600
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 760 041	-	-	1 762 600
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	13 088 113	12 075 520	14 667 012	13 096 245	12 093 595	14 688 335
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	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	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	409,81	410,06	0,06%
Valeur de réalisation / part	378,10	378,67	0,15%
Valeur de reconstitution / part	459,25	459,92	0,15%

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	9,32 €
- Frais et charges déductibles	-3,31 €
= Revenus fonciers nets	6,01 €
Produits financiers	0,07 €
Rappel Dividende	3,87 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 4,13 €

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 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % 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 2023 à 377 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 2023.

Le Conseil s'est réuni le 19 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

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 2023 et les perspectives 2024.

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 2023, sur les 52 lots disponibles à la location, 48 sont loués et le taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2023 est de 92,3%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2023 est quant à lui de 94,2%.

Le résultat comptable de l'exercice 2023 de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE s'établit à 131 828,70 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 123 697,23 €, soit 3,87 € brut par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 32 639,13 € représentant 1,02 € par part.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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 19 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Rodolphe HONDERMARCK
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :
Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

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 2023
À l'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 à l'exception du point ci-dessous.

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.821-55 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 23 mai 2024
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 2023

À l'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, 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 ;
- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 42 423,75 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 1 391,35 €.

Paris La Défense, le 23 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31 décembre 2022		31 décembre 2023	
	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	11 210 071,21	11 285 444,04	12 911 831,72	11 909 181,59
Agencements et installations	-		-	-
Immobilisations en cours	1 087 965,77	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	12 298 036,98	11 285 444,04	12 911 831,72	11 909 181,59
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	12 298 036,98	11 285 444,04	12 911 831,72	11 909 181,59
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	10 135,76	10 135,76	10 135,76	10 135,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	10 135,76	10 135,76	10 135,76	10 135,76
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 248,84	8 248,84	22 242,31	22 242,31
Provisions pour dépréciation des créances	-2 685,32	-2 685,32	-9 808,59	-9 808,59
Autres créances	56 846,19	56 846,19	110 909,65	110 909,65
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	10 197,70	10 197,70	23 121,81	23 121,81
Créances Fiscales	3 309,60	3 309,60	5 406,13	5 406,13
Associés opération sur capital	31,10	31,10	0,00	0,00
Débiteurs divers	43 307,79	43 307,79	82 381,71	82 381,71
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	62 409,71	62 409,71	123 343,37	123 343,37
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	826 900,44	826 900,44	236 560,14	236 560,14
SOUS-TOTAL 3	826 900,44	826 900,44	236 560,14	236 560,14
TOTAL III - Actifs d'exploitation	899 445,91	899 445,91	370 039,27	370 039,27
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-8 116,03	-8 116,03	-8 116,03	-8 116,03
Dettes d'exploitation	-53 283,43	-53 283,43	-78 250,14	-78 250,14
Dettes diverses	-47 970,09	-47 970,09	-99 260,01	-99 260,01
Fournisseurs d'immobilisation	-1 146,77	-1 146,77	-3 835,77	-3 835,77
Dettes Fiscales	-3 891,71	-3 891,71	-9 859,23	-9 859,23
Locataires créditeurs	-82,57	-82,57	-82,57	-82,57
Associés, dividendes à payer	-21 097,95	-21 097,95	-33 732,15	-33 732,15
Créditeurs divers	-21 751,09	-21 751,09	-51 750,29	-51 750,29
SOUS-TOTAL 4	-109 369,55	-109 369,55	-185 626,18	-185 626,18
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-109 369,55	-109 369,55	-185 626,18	-185 626,18
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	13 088 113,34	-	13 096 244,81	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	12 075 520,40	-	12 093 594,68

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	12 998 678,37	-	-	12 998 678,37
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	12 998 678,37	-	-	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	-2 716 702,69	-	-	-2 716 702,69
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	64 927,31	-	-	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	-85,51	24 593,17	-	24 507,66
SOUS-TOTAL 3	-85,51	24 593,17	-	24 507,66
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	131 828,70	131 828,70
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-123 697,23	-123 697,23
Résultat de l'exercice 2022	67 708,11	-67 708,11	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-43 114,94	43 114,94	-	-
SOUS-TOTAL 4	24 593,17	-24 593,17	8 131,47	8 131,47
TOTAL GENERAL	13 088 113,34	-	8 131,47	13 096 244,81

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-
	-
DETTES GARANTIES	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	150 818
	-
TRAVAUX RESTANTS À PAYER SUR IMMOBILISATIONS	
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	73 172
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint-Guilhem	20 048
FONTENAY-LE-COMTE (85) - 19, rue Kléber	435
PERPIGNAN (66) - 1, rue Justin Bardou Job	-
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	57 163

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	184 556,98	-	305 831,44	-
Charges facturées	865,15	-	5 729,01	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	1 585,60	-	114,90	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	6 875,00	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	193 882,73	-	311 675,35
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	865,15	-	5 729,01	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	5 953,89	-
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	6 741,45	-	15 325,39	-
Commissions et honoraires	35 619,38	-	13 429,40	-
Frais de contentieux	-	-	36,00	-
Impôts et taxes	30 510,97	-	37 286,31	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	73 736,95	-	77 760,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	120 145,78	-	233 915,35
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	14 282,83		1 169,50	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Autres produits	1,98		2,67	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	14 284,81	-	1 172,17
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	25 562,36	-	41 787,97	-
Honoraires	20 165,00	-	27 137,74	-
Frais assemblée et de conseils	4 056,00	-	6 124,86	-
Services bancaires	300,00	-	244,00	-
Cotisations et contributions	11 092,50	-	9 456,58	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	2 054,84	-	8 292,77	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	3 491,78	-	12 525,72	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	66 722,48	-	105 569,64
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	**-52 437,67**	-	**-104 397,47**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	2 310,82	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	2 310,82
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	-	-	-	2 310,82
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]	-	**67 708,11**	-	**131 828,70**

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2017, 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

La Société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, à celui du Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) 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

Néant.

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 : ..... 12 911 831,72 €
- Agencement et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : ..... - €
Dépôt et cautionnement versés : ..... 10 135,76 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 3 643,53 €
- Locataires douteux : ..... 18 598,78 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -9 808,59 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 23 121,81 €
- Créances fiscales : ..... 5 406,13 €
- Associés sur augmentation de capital : ..... - €
- Débiteurs divers : ..... 82 381,71 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :
Disponibilités en banque : ..... 236 560,14 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, 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 ..... 22 498,57 €
  - dont restant dû à la Société de Gestion : ..... 11 862,62 €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 82,57 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 55 751,57 €

Dettes diverses

- Dettes fiscales ..... 9 859,23 €
- Dettes sur immobilisations ..... 3 835,77 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... - €
- Associés, dividendes à payer ..... 33 732,15 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 51 750,29 €
- Créditeurs divers ..... - €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	11 210 071 €	1 701 761 €	-	12 911 832 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 087 966 €	-	1 087 966 €	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	10 136 €	-	-	10 136 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	2 685 €	8 293 €	1 170 €	9 809 €
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 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... .24 507,66 €

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :..... 131 828,70 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 89 844,01 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : 33 853,22 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 32 639,13 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 305 831,44 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 5 729,01 €
- produits annexes : ..... 114,90 €
- les transferts de charges : ..... - €

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 2023 à : ..... - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 5 729,01 €
  - dont charges récupérables :..... - €
  - dont taxes récupérables : ..... 5 729,01 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .... 5 953,89 €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » :..... .66 077,10 €
  - dont taxes non récupérables : ..... 37 286,31 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées ... 15 325,39 €
  - dont frais d'actes et de contentieux..... 36,00 €
  - dont honoraires et commissions ..... 13 429,40 €
  - dont honoraires de relocation ..... .10 927,40 €
  - dont honoraires d'expertise ..... 2 394,00 €
  - dont honoraires divers ..... 108,00 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Reprise de provisions pour créances douteuses : ..... 1 169,50 €
  - les transferts de charges : ..... - €
  - Autres produits ..... 2,67 €

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 2023 : 41 787,97 €

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 2023 à : - €

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 55 488,90 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes..... 11 585,50 €
- des frais d'acte et contentieux ..... 552,24 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 5 100,50 €
- coût dépositaire..... 10 083,33 €
- des honoraires comptables ..... 15 000,00 €
- de frais postaux..... 1 024,36 €
- cotisation AMF ..... 113,51 €
- de services bancaires ..... 244,00 €
- droits d'enregistrement ..... -740,26 €
- de la TVA non récupérable ..... 12 525,12 €
- de la CFE ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- des charges de gestions courantes ..... 0,60 €

Charges exceptionnelles ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :..... 8 292,77 €
- la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

Produits financiers

- produits de placement CAT : ..... 2 310,82 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Surface	Prix acquisition hors travaux (€)	Total travaux immobilisés au 31/12/2023 (€)	Total immobilisation locatives 2023 (€)	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits (€)
AUXERRE (89) 1, rue de la Banque	655 m²	433 066	2 380 801	2 813 867	15/11/2019	31/05/2022	-
FONTENAY-LE-COMTE (85) 19, rue Kléber	800 m² et 205 m² de jardins privatifs, 39 m² <1,80m	933 080	2 523 755	3 456 835	26/11/2019	06/01/2022	-
MONTPELLIER (34) 35, rue Saint-Guilhem	337 m², 260 m² de surfaces commerciales, 4 m² de balcons et terrasse	1 239 792	1 367 579	2 607 371	15/11/2019	26/01/2022	-
PERPIGNAN (66) 1, rue Justin Bardou Job	372 m² et 37m² de balcons et terrasse	608 000	1 081 387	1 689 387	15/11/2018	25/09/2020	-
METZ (57) 8, rue du Chanoine Collin	435 m² et 52 m² de jardins privatifs 15 m² <1,80m	785 003	1 559 368	2 344 371	17/09/2021	11/10/2023	-
TOTAL	**2 863 m² habitables (dont 260 m² de surfaces commerciales), 298 m² de terrasses, balcons et jardins privatifs et 62 m² d'annexes commerciales**	**3 998 941**	**8 912 891**	**12 911 832**	-	-	**11 909 182**

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- 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 2023,
- Approbation des valeurs de la société,
- Indemnité 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 31/12/2023

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 2023 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 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 : 24 507,66 €
- Résultat de l'exercice 2023 : 131 828,70 €
- Total bénéfice distribuable : 156 336,36 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 123 697,23 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 32 639,13 € représentant 1,02 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 3,87 € 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 13 096 244,81 €, soit 410,06 € par part,
- la valeur de réalisation de 12 093 594,68 €, soit 378,67 € par part,
- la valeur de reconstitution de 14 688 334,86 €, soit 459,92 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

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 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME 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.

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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

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