

SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE



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 04/04/2017

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



Urban Premium



■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 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 meublée 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Rodolphe HONDERMARCK

Membres

M. Sylvain HEBRARD
M. Arno HAMANDJIAN
M. Laurent MUCKENSTURM
M. Azadaly NASSOR
M. Pierre PARMENTIER
M. Joel TUECH

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA
2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 PARIS
LA DEFENSE CEDEX

Suppléant

SALUSTRO REYDEL
2 avenue Gambetta Tour Eqho 92066 PARIS
LA DEFENSE CEDEX

■ Expert immobilier de la SCPI





VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90
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. | 4 |
|  2. Rapport du Conseil de Surveillance | 8 |
|  3. Rapports du Commissaire aux Comptes | 8 |
|  4. Rapport financier sur l'exercice 2016. | 10 |
|  5. Ordre du jour et projets de résolutions | 14 |

LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE EN BREF

Situation au 31/12/2016

| | |
|--|-------------------------------------|
| Date de création | 21/12/2016 |
| Régime | MALRAUX |
| Nombre de parts | 1 854 |
| Nombre d'associés | 15 |
| Capital (nominal) | 760 140,00 € |
| Valeur de réalisation* | 813 364,00 € (438,71 € par part) |
| Valeur de reconstitution* | 829 963,00 € (447,66 € par part) |
| Actifs immobiliers | - |
| Surface du patrimoine | - |
| Nombre de logements | - |
| Nombre de commerces | - |
| Nombre de locataires effectifs | - |
| Nombre de locataires cibles | - |
| Taux d'occupation moyen | N/A |
| Taux d'occupation financier | N/A |
| Résultat par part | -2,29 € |
| Dividende par part (hors PFL) | N/A |
| Dividende par part (y. c. PFL) | N/A |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) | -2,29 € |

* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

- Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)
N/A

- Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables)
N/A

- Actifs livrés loués ou vacants (en % des valeurs vénables)
N/A

| | 31-déc.-16 | |
|--|------------|----------|
| | En euros | Par part |

| Compte de résultat | | |
|------------------------|--------|----|
| Produits | 16 686 | 9 |
| dont loyers | - | - |
| Charges | 20 936 | 11 |
| Résultat | -4 250 | -2 |
| Bénéfice distribuable | - | - |
| Dividende ordinaire | - | - |
| Dividende exceptionnel | - | - |

| Capital et autres éléments du bilan | | |
|---|---------|--------|
| Capital social | 760 140 | 410,00 |
| Capital social en cours de souscription | - | - |
| Total des capitaux propres | 760 140 | 410,00 |
| Immobilisations locatives | - | - |
| Dettes bancaires | - | - |
| Nombre de parts | 1 854 | - |
| Nombre d'associés | 15 | - |
| Capitalisation | 834 300 | - |
| Prix de souscription | - | 450,00 |

| Patrimoine | | |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Valeur vénale / expertise hors droits | - | - |
| Valeur comptable | 813 364 | 438,71 |
| Valeur de réalisation | 813 364 | 438,71 |
| Valeur de reconstitution | 829 963 | 447,66 |
| Surface du patrimoine (m²) | - | - |
| Taux d'occupation financier moyen (%) | N/A | - |

| Distribution | | |
|--|---|---|
| Rentabilité nette de l'exercice ⁽¹⁾ | - | - |
| Revalorisation de la part sur l'exercice | - | - |

⁽¹⁾ dividende annuel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier

Valeur vénale par zone géographique :

| Zone | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|---------------|--------------------------------|--|
| Ile-De-France | 0% | - |
| PARIS | 0% | - |
| PROVINCE | 0% | - |
| ETRANGER | 0% | - |
| Total | 100% | - |

Valeur vénale par type de locaux :

| Affectation Principale | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|------------------------|--------------------------------|--|
| HABITATION | 0% | - |
| BUREAUX | 0% | - |
| COMMERCES | 0% | - |
| ENTREPOTS | 0% | - |
| Total | 100,00% | - |

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1.1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000,

soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016).

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%). Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, quatrième SCPI Malraux lancée par URBAN PREMIUM disposant d'un capital initial de 760 140 euros, a reçu le visa n°17-09 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 04 Avril 2017.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

La souscription au capital de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE sera ouverte à compter du 04/04/17 et se clôturera le 31 Décembre 2018.

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 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Pour les souscriptions réalisées en 2016, 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.

CAPITAL

| | 31/12/2016 |
|--|------------|
| Nombre d'associés | 15 |
| Nombre de parts | 1 854 |
| Nouvelles parts souscrites en 2016* | 1 854 |
| Prix souscription d'une part en euros* | 450 |
| Capital social en euros | 760 140 |
| Prime d'émission en euros | 74 160 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 834 300 |

* L'augmentation de capital n'a pas de délai déterminé

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, 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 1 ^{er} Janv. | Au 31 Déc. | | | |
| 2016 | - | 0% | 0% | N/S | - | - |

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2016

Aucun investissement n'a été réalisé en 2016.

ARBITRAGES EN 2016

En 2016, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE ne dispose pas de locataires.

DISTRIBUTION

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2020.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient être envisagés à compter du second semestre 2020.

L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2016
- Approbation des conventions réglementées
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société
- Indemnité du Conseil de Surveillance
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

LEVÉE CAUTION BANCAIRE

Conformément aux termes de l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximal fixé par les statuts à 20 576 260 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3 086 439 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Au 31/12/2016, la caution bancaire n'est pas levée.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE ne détient aucun actif immobilier.

| Adresse | Date d'acquisition | Affectation surface | Surface (m²) | Prix acquisition hors travaux |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------|-------------------------------|
| | - | - | - | € |
| TOTAL | | - | - | - |

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

| En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice | EXERCICE 2016 | |
|--|---------------|---------------------------|
| | en € H.T. | En % du total des revenus |
| REVENUS | - | - |
| Recettes locatives brutes et produits divers | 0 | - |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0 | - |
| TOTAL DES REVENUS | 0 | 100,00% |
| CHARGES | - | - |
| Commission de gestion | 0 | - |
| Autres frais de gestion | 2,29 | - |
| Charges locatives non récupérées | 0 | - |
| Sous total CHARGES EXTERNES | 2,29 | n/a |
| Charges financières | 0 | - |
| Amortissements nets | 0 | - |
| * patrimoine | 0 | - |
| * autres | 0 | - |
| Provisions nettes | 0 | - |
| Sous total CHARGES INTERNES | 0 | n/a |
| TOTAL DES CHARGES | 2,29 | n/a |
| RESULTAT COURANT | -2,29 | n/a |
| dont : | - | - |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 0 | - |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 0 | - |
| REPORT A NOUVEAU ANNUEL | -2,29 | - |
| REPORT A NOUVEAU CUMULE* | -2,29 | - |

* 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 |
|-------|---------------------------|--|-------------|
| 2016 | - | 4 250 € | n/a |

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

| | Total au 31/12/2015 | Durant l'année 2016 | Total au 31/12/2016 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | - | 834 300 € | 834 300 € |
| + Cessions d'immeubles | - | - | - |
| + Plus / moins-values sur cession d'immeuble | - | - | - |
| + Emprunts | - | - | - |
| - Prélèvements sur primes d'émission | - | -16 686 € | -16 686 € |
| - Achat d'immeubles | - | - | - |
| - Travaux de restauration | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | - | 817 614 € | 817 614 € |

(*) Depuis l'origine de la société

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

| En € par part | 2016 |
|--|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice | - |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF | - |
| Résultat de l'exercice | -2,29 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | -2,29 |

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 2016 est de 30 jours à date de facture.

| Nature | Total | Dettes non échues | Dettes échues | | |
|--------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Depuis moins de 90 jours | Depuis plus de 90 jours | Délais conventionnels |
| Dettes courantes | 20 936 | 4 250 | - | - | 16 686 |
| Dettes d'immobilisations | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 20 936 | 4 250 | - | - | 16 686 |

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **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.

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

| en Euros | 31/12/2016 | | |
|---|------------------|--|---|
| | Valeur comptable | Valeur de réalisation sur la base des expertises | Valeur de reconstitution sur la base des expertises |
| Valeur des immeubles | - | - | - |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | - | - | - |
| - Amortissements | - | - | - |
| - Provision pour gros entretien | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | - |
| Autres Immobilisations | - | - | - |
| Agencements | - | - | - |
| - Amortissements | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | - |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - |
| Liquidités nettes à investir | 813 364 | 813 364 | 813 364 |
| SOUS TOTAL | 813 364 | 813 364 | 813 364 |
| Commission de souscription | | | 16 599 |
| - Amortissements | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | 16 599 |
| VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ | 813 364 | 813 364 | 829 963 |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2016 | 1 854 | 1 854 | 1 854 |

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

| En euros | 31/12/2015 | 31/12/2016 | Var. 2015/2016 |
|---------------------------------|---|------------|----------------|
| | Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016 | | |
| Valeur comptable / part | - | 438,71 | n/a |
| Valeur de réalisation / part | - | 438,71 | n/a |
| Valeur de reconstitution / part | - | 447,66 | n/a |

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

| | |
|--------------------------------|---|
| Revenus fonciers bruts | - |
| - Frais et charges déductibles | - |
| = Revenus fonciers nets | - |
| Produits financiers | - |

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 2,29 €

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 réglementation 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 232 K pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2016.

Le Conseil s'est réuni le 28 février 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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 ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

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.

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à - 4 250 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

Au terme de ce 1er exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte 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, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

*Le 28 Mars 2017
Pour le Conseil de Surveillance
M. Rodolphe HONDERMARCK
Président du Conseil de Surveillance*

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Ordinaire, 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 : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 11 jours clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 11 jours clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Paris La Défense, le 13 juin 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société 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, les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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 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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'Article XVIII des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, cinq types de rémunération :

- 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 de cession de parts
- Des commissions 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 2016, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscriptions, la somme de € 16 686,00.
- Aucune charge au titre :
 - des commissions de gestion,
 - des commissions de cession de parts,
 - des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
 - des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 13 juin 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

| | EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016 | |
|---|--------------------------------------|------------------|
| | Valeurs bilanciellles | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | |
| Immobilisations locatives | - | - |
| Terrains et constructions locatives | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - |
| Commissions de souscription | - | - |
| Frais de recherche des immeubles | - | - |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | - | - |
| Autres frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - |
| TOTAL I | - | - |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | |
| Actifs immobilisés | - | - |
| Associés capital souscrit non appelé | - | - |
| Immobilisations incorporelles | - | - |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | - | - |
| Immobilisations financières | - | - |
| Créances | - | - |
| Locataires et comptes rattachés | - | - |
| Autres créances | - | - |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - |
| Autres disponibilités | 834 300 | 834 300 |
| Provisions générales pour risques et charges | - | - |
| Dettes | - | - |
| Dettes financières | - | - |
| Dettes d'exploitation | 20 936 | 20 936 |
| Dettes diverses | - | - |
| TOTAL II | 813 364 | 813 364 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | |
| Charges constatées d'avance | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| TOTAL III | - | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 813 364 | - |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE | - | 813 364 |

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2016

| | Situation de clôture 31-déc.-15 | Autres mouvements | Situation de clôture 31-déc.-16 |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Capitaux propres comptables | - | - | - |
| Evolution au cours de l'exercice | - | - | - |
| Capital | - | - | - |
| Capital souscrit | - | 760 140 | 760 140 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - |
| Primes d'émission | - | - | - |
| Primes d'émission | - | 74 160 | 74 160 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | - | -16 686 | -16 686 |
| Ecart d'évaluation | - | - | - |
| Ecart de réévaluation | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | - | - | - |
| Réserves | - | - | - |
| Report à nouveau | - | - | - |
| Résultat de l'exercice | - | -4 250 | -4 250 |
| Acomptes sur distribution | - | - | - |
| TOTAL GENERAL | - | 813 364 | 813 364 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

| PRODUITS (Hors taxes) | Exercice N 31 décembre 2016 |
|---|--------------------------------|
| Produits de l'activité immobilière et produits annexes | |
| Produits de l'activité immobilière | - |
| Loyers | - |
| Charges facturées | - |
| Impôts facturés | - |
| Produits annexes | - |
| Autres produits d'exploitation | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - |
| Provisions pour créances douteuses | - |
| Provisions pour grosses réparations | - |
| Provisions pour risques et charges | - |
| Transfert de charges d'exploitation | 16 686 |
| Autres produits | - |
| Total des produits d'exploitation | 16 686 |
| Produits financiers | |
| Produits financiers | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - |
| Total des produits financiers | - |
| Produits exceptionnels | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | - |
| Total des produits exceptionnels | - |
| TOTAL DES PRODUITS | 16 686 |
| Solde débiteur = perte | 4 250 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 20 936 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

| CHARGES (Hors taxes) | Exercice N 31 décembre 2016 |
|---|--------------------------------|
| Charges immobilières | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - |
| Grosses réparations | - |
| Autres charges immobilières | - |
| Charges d'exploitation de la société | |
| Rémunération de la société de gestion | - |
| Commission de souscription | 16 686 |
| Frais d'acquisitions | - |
| Diverses charges d'exploitation | 4 250 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | - |
| Dotation aux provisions d'exploitation | - |
| Provisions pour créances douteuses | - |
| Provisions pour grosses réparations | - |
| Provisions pour risques et charges | - |
| Autres charges | - |
| Total des charges d'exploitation | 20 936 |
| Charges financières | |
| Charges financières diverses | - |
| Dotation aux amortissements et aux provisions | - |
| Total des charges financières | - |
| Charges exceptionnelles | |
| Charges exceptionnelles | - |
| Dotation aux amortissements et aux provisions | - |
| Total des charges exceptionnelles | - |
| TOTAL DES CHARGES | 20 936 |
| Solde créditeur = bénéfice | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 20 936 |

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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.

La colonne valeurs estimées de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base des évaluations communiquées par un expert indépendant nommé par l'assemblée générale de la SCPI.

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.

Le premier exercice a débuté par l'immatriculation de la SCPI au Registre des Commerces et des Sociétés le 21 décembre 2016 et s'est achevé le 31 décembre 2016.

Le Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 - Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : 0 €
- Immobilisation en cours : 0 €
- Agencement et installations sur en cours : 0 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2016.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €

Créances locataires & Autres créances

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

Disponibilités en banque : 834 300 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires [dans l'attente des redditions de comptes] - €
- Dettes fournisseurs 16 686 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 16 686 €)..... - €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations - €
- Diverses dettes provisionnées [dans l'attente de la réception des factures] 4 250 €

Etat de l'actif immobilisé

| | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Entrées | Sorties | Exercice N 31 décembre 2016 |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------|---------|--------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Honoraires assistances/travaux | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisation financières | - | - | - | - |

Etat des amortissements et provisions

| | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Dotations | Reprises | Exercice N 31 décembre 2016 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|----------|--------------------------------|
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Créances | | | | |
| Créances douteuses | - | - | - | - |
| Provisions | | | | |
| Pour risques | - | - | - | - |
| Pour grosses réparations | - | - | - | - |

Prélèvements sur primes d'émission

| en Euros | Prime d'émission | Prélèvements sur la prime d'émission |
|--|---------------------|---|
| Prime d'émission | 74 160 € | - |
| Frais constitution | - | - |
| Frais acquisitions | - | - |
| Frais acquisitions sur actifs vendus | - | - |
| Commission de souscription | - | 16 686 € |
| Ecart sur remboursements de parts | - | - |
| Solde non affecté de la prime d'émission | 57 474 € | - |

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : - 4 250 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 4 250 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, 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

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits financiers : - €
- les produits exceptionnels : - €
- les transferts de charges : 16 686 €

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €

- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : - €
- dont commissions et honoraires : - €
- dont taxes non récupérables : - €
- les honoraires de relocation : - €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 est nulle.

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 2016 à :

- Frais de souscription : 16 686 €
- Frais d'achat du patrimoine : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 4 250 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 2 000 €
- de frais d'actes et contentieux 1 000 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) - €
- des honoraires divers 1 250 €
- de frais postaux - €
- de services bancaires - €
- du coût dépositaire - €
- de la TVA non récupérable - €
- des jetons de présence - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants à compter de la 8^e année. Soit 0 €.
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31/12/2016, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, il n'y a pas aucun actif.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports, des comptes et affectation du résultat 2016,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -4 250 euros au report à nouveau.

DEUXIEME RÉSOLUTION

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.

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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (438.71 €), la valeur de réalisation (438.71 €) et la valeur de reconstitution (447.66 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN DROUOT ESTATE IMMOCENTRE au 31 décembre 2016.

SIXIEME RESOLUTION

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 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIEME RESOLUTION

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 prévus par la loi.

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 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. 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

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

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 coût 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'Autorité 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.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°17-09 de l'AMF en date du 04/04/2017



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49