

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 2017



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 « PNR-QAD » (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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Rodolphe HONDERMARCK

Membres

M. Sylvain HEBARD
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 représentée par M. Pascal LAGAND
2 avenue Gambetta Tour Egho 92066 PARIS
LA DEFENSE CEDEX

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
M. Jean-Claude REYDEL
2 avenue Gambetta Tour Egho 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 2017.	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE EN BREF

Situation au 31/12/2017

Date de création	21/12/2016
Régime	MALRAUX
Nombre de parts	11 062
Nombre d'associés	115
Capital social	4 535 420,00
Valeur de réalisation	4 830 730,90 € (436,70 € par part)
Valeur de reconstitution	5 395 152,92 € (487,72 € par part)
Nombre d'immeubles	0
Surface du patrimoine	0
Nombre de locataires effectifs	0
Nombre de locataires cibles	0
Taux d'occupation moyen	N/A
Résultat par part	-2,98 €
Distribution brute par part	N/A
Distribution nette par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	-3,36 €

Composition du patrimoine immobilier

- Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables 2017)

N/A

- Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables 2017)

N/A

- Taux d'occupation Financier

N/A

	31-déc.-16		31-déc.-17	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	16 686	9,00	553 718	50,06
dont loyers	-	-	-	-
Charges	20 936	11,29	586 633	53,03
Résultat	-4 250	-2,29	-32 915	-2,98
Bénéfice distribuable	-	-2,29	-32 915	-2,98
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	760 140	410,00	4 535 420	410,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	813 364	438,71	4 830 731	436,70
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	1 854	-	11 062	-
Nombre d'associés	15	-	115	-
Capitalisation	834 300	-	5 438 300	-
Prix de souscription	-	450,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-	-	-
Valeur comptable	813 364	438,71	4 830 731	436,70
Valeur de réalisation	813 364	438,71	4 830 731	436,70
Valeur de reconstitution	829 963	447,66	5 395 153	487,72
Surface du patrimoine (m²)	-	-	-	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

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	0%	-

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%	-
COMMERCE	0%	-
ENTREPOTS	0%	-
Total	0%	-

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% cette année, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur l'année) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Suite au report de la mise en place du dispositif, le prélèvement à la source s'appliquera au 1^{er} janvier 2019.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

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 4 Avril 2017.

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, ouverte le 4 avril 2017, a permis de collecter 4 604 000 euros au cours de l'exercice 2017. Le capital de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE s'élève désormais à 5 438 000 euros. La collecte 2017 a ainsi permis de dépasser le seuil réglementaire des 15% du montant du capital maximum de la société.

PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

La souscription au capital de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE reste ouverte en 2018 et se clôturera le 31 Décembre 2018.

Durant l'exercice 2018, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs immobiliers afin de constituer le patrimoine de la SCPI. Tous les actifs qui seront acquis en 2018 feront l'objet de travaux de rénovation durant la période 2018-2019.

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.

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	31/12/2017
Nombre d'associés	15	115
Nombre de parts	1 854	11 062
Nouvelles parts souscrites	1 854	9 208
Prix souscription d'une part en euros	450	500
Capital social en euros	760 140	4 535 420
Prime d'émission en euros	74 160	902 880
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	834 300	5 438 300

* L'augmentation de capital se clôturera le 31/12/2018

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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.			
2017	-	0%	0%	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2017

Aucun investissement n'a été réalisé en 2017.

ARBITRAGES EN 2017

En 2017, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, 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.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, 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 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	100,00%	-	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	-	-	-	-
Autres frais de gestion	2,29	-	2,98	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,29	n/a	2,98	n/a
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	n/a	-	n/a
TOTAL DES CHARGES	2,29	n/a	2,98	n/a
RESULTAT COURANT	-2,29	n/a	-2,98	n/a
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RESULTAT	-2,29	n/a	-2,98	n/a
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,29	-	-2,98	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,29	-	-3,36	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2017	-	32 915 €	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 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	834 300,00	4 604 000,00	5 438 300,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-16 686,00	-553 717,98	-570 403,98
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	817 614,00	4 050 282,02	4 867 896,02

(*) 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.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ PAR PART⁽¹⁾

En € par part	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,29
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-2,29	-2,98
Report à nouveau après affectation du résultat	-2,29	-3,36

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

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 2017 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	573 269,10	-	2 730,72	-	570 538,38
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
TOTAL	573 269,10	-	2 730,72	-	570 538,38

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote part de commission de gestion due à la Société de Gestion.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.
- 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.

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	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	-	-	-	-	-	-
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	4 830 731	4 830 731	4 830 731
SOUS TOTAL	813 364	813 364	813 364	4 830 731	4 830 731	4 830 731
Commission de souscription	-	-	16 599	-	-	564 422
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	16 599	-	-	564 422
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	813 364	813 364	829 963	4 830 731	4 830 731	5 395 153
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	1 854	1 854	1 854	11 062	11 062	11 062

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

	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
En euros	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	438,71	436,70	-0,46%
Valeur de réalisation / part	438,71	436,70	-0,46%
Valeur de reconstitution / part	447,66	487,72	8,95%

FISCALITE 2017 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	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -2,98 €

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 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 13 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

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 2017 et perspectives 2018.

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 2017 s'élève à - 32 915 €.

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

Au terme de ce 2^e 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 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 13 Mars 2018
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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appro-

priés 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 25 avril 2018
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 2017

A l'assemblée générale de la société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE - S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier 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 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, 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 2017, votre société a comptabilisé en charges :
- Au titre des commissions de souscription la somme de 552 480 €.
 - Aucun frais au titre des commissions de gestion.
 - Aucun frais au titre des commissions de cession de parts.
 - Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
 - Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Paris La Défense, le 25 avril 2018
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	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	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	-	-	1 119 000,00	1 119 000,00
SOUS-TOTAL 2	-	-	1 119 000,00	1 119 000,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	834 300,00	834 300,00	4 319 300,00	4 319 300,00
SOUS-TOTAL 3	834 300,00	834 300,00	4 319 300,00	4 319 300,00
TOTAL III - Actifs d'exploitation	834 300,00	834 300,00	5 438 300,00	5 438 300,00
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-20 936,00	-20 936,00	-607 569,10	-607 569,10
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-20 936,00	-20 936,00	-607 569,10	-607 569,10
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	813 364,00	-	4 830 730,90	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	813 364,00	-	4 830 730,90

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	760 140,00	-	3 775 280,00	4 535 420,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	760 140,00	-	3 775 280,00	4 535 420,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	74 160,00	-	828 720,00	902 880,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-16 686,00	-	-553 717,98	-570 403,98
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	57 474,00	-	275 002,02	332 476,02
Ecarts d'évaluation				
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	-	-4 250,00	-	-4 250,00
SOUS-TOTAL 3	-	-4 250,00	-	-4 250,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	-32 915,12	-32 915,12
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2016	-4 250,00	4 250,00	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-4 250,00	4 250,00	-32 915,12	-32 915,12
TOTAL GENERAL	813 364,00	-	4 017 366,90	4 830 730,90

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-		-	
Charges facturées	-		-	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	-		-	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-		-	
Transfert de charges immobilières	-		-	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		-		-
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		-	
Travaux de gros entretiens	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-		-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-		-	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-		-	
Commissions et honoraires	-		-	
Frais de contentieux	-		-	
Impôts et taxes	-		-	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		-	
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		-		-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-		-
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-		-	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	16 686,00		553 717,98	
Autres produits	-		-	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		16 686,00		553 717,98
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-		-	
Honoraires	4 250,00		9 171,10	
Frais assemblée et de conseils	-		3 482,00	
Services bancaires	-		15 500,00	
Cotisations et contributions	-		6 000,00	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		-	
Provisions pour créances douteuses	-		-	
Autres provisions d'exploitation	-		-	
Autres charges	16 686,00		552 480,00	
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		20 936,00		586 633,10
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-4 250,00		-32 915,12
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	-		-	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		-		-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-		-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations des charges financières	-		-	
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Résultat financier		-		-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-		-	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-		-	
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		-		-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-		-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		-	
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		-		-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-		-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		-4 250,00		-32 915,12

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 1^{er} 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).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) 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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
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 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

- Agencement et installations : - €
- Immobilisations en cours : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Créances fiscales : - €
- Associés sur augmentation de capital : 1 119 000 €
- Débiteurs divers : - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

Disponibilités en banque : 4 319 300 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, 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 : 573 269,10 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 570 538,38 €)

Dettes diverses

- 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) : 34 300 €
- Créanciers divers : - €

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	902 880 €	-
Frais constitution	-	1 238 €
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	569 166 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	332 476 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture -4 250 €

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : -32 915,12 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 0,00 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : 0,00 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -37 165,12 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les transferts de charges : - €

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 2017 à :

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 taxes non récupérables : - €
- dont les honoraires de relocation : - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : - €
- dont frais d'actes et de contentieux : - €
- dont honoraires divers : - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : 553 717,98 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC 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 2017 : 0,00 €

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 2017 à : 0,00 €

- frais de souscription : 552 480 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 34 153,10 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 4 433,12 €
- de frais d'actes et contentieux 237,98 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 3 282 €
- de frais de dépositaires 6 000 €
- des honoraires divers 4 500 €
- de frais postaux 200 €
- de services bancaires 15 500 €
- de la TVA non récupérable - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 0,00 €
- la dotation pour risques et charges, soit : 0,00 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31/12/2017, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE ne détient aucun actif.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- 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 2017,
- 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 RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉOLUTION – Approbations 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 RÉOLUTION – 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, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

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

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 32 915 euros au report à nouveau.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (436,70 €), la valeur de réalisation (436,70 €) et la valeur de reconstitution (487,72 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société DROUOT ESTATE IMMOCENTRE au 31 décembre 2017.

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 Surveil-

lance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – 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 prévus 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 et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. 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 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'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.



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