DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°24
Période analysée : **4e trimestre 2023** // Période de validité : **1er trimestre 2024**



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  21/12/2016
- **N° RCS**
  Paris 824 496 871
- **Date d'expiration**
  22/11/2031
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  12 998 678,37 euros
- **Visa AMF n°17-09**
  du 04/04/2017
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet **www.urban-premium.com**, onglet **« Nos réalisations »**, afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www. urban-premium.com

ÉDITO

Chers associés,
*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*
Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.
En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.
Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Montpellier ou Strasbourg ont vu leur prix augmenter respectivement de 4,1% et 1,6% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).
L'activité locative de votre SCPI sur ce 4e trimestre a été marquée par 9 mises en location et 3 libérations. Au 31 décembre 2023, 48 des 52 lots que contient le patrimoine livré de la SCPI sont occupés, soit un taux d'occupation physique de 92%.
Par ailleurs, la livraison du dernier immeuble en travaux, sis à Metz, 8, rue du Chanoine Collin, a eu lieu le 11 octobre 2023.
Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Ulysse TERVER - *Gérant Immobilier*

INFORMATIONS ASSOCIÉS

L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019.
Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimé.
Dans ce contexte et afin de générer une économie pour votre SCPI du coût d'impression et des frais postaux, vous recevrez deux bulletins d'informations par an. Le premier bulletin semestriel sera arrêté au 30 juin et le second au 31 décembre de chaque année.
Ainsi, le présent bulletin sera le dernier couvrant une période trimestrielle et les bulletins du 1er et 3e trimestre ne seront plus diffusés.
Nous tenons à vous préciser que toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet www.urban-premium.com.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	242	242	242	243*	243*
Nombre de parts	31 937	31 937	31 937	31 937	31 937
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	15 875 800	15 875 800	15 875 800	15 875 800	15 875 800

** L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions.*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	1er trimestre 2023	2e trimestre 2023	3e trimestre 2023	4e trimestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende, au titre du 3e trimestre 2023, d'un montant de 1,00€/part vous a été versé en date du 2 novembre 2023.
L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant de 1,05€/part vous a été versé en date du 2 février 2024.
Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.
Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir. Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2024 au titre du 1er trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

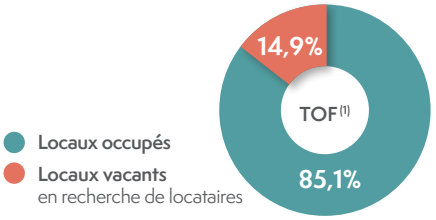
Sur la période du 1er octobre au 31 décembre 2023, votre SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a quittancé 80 223,99 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il est le reflet de la livraison récente de Metz Chanoine, pour laquelle la phase de première mise en location des logements est terminée. Au 31/12/2023, la SCPI Drouot Estate Immocentre a été livrée de 5 immeubles sur les 5 immeubles que compte à terme son patrimoine.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 52 lots sur les 52 lots que comptent votre SCPI (dont 4 commerces), soit 100% de son patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition Foncier hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2023
Auxerre (89) 1, rue de la Banque	28/06/2019	14 logements	655 m² 4 m² <1,80m	433 066 €	Intégralement loué
Montpellier (34) 35, rue Saint-Guilhem	28/06/2019	6 logements 4 lots commerciaux, une réserve et un garage	337 m², 260 m² de surfaces commerciales 4 m² de balcons et terrasse	1 239 792 €	Intégralement loué
Perpignan (66) 1, rue Justin Bardou Job	30/12/2019(1)	6 logements	372 m² 37 m² de balcons et terrasse	608 000 €	Intégralement loué
Fontenay-le-Comte (85) 19, rue Kléber	31/12/2019	13 logements 14 places de stationnement	804 m² et 205 m² de jardins privatifs 41 m² <1,80m	933 080 €	Intégralement loué
Metz (57) 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021(2)	9 logements 1 box	435 m² et 52 m² de jardins privatifs 15 m² <1,80m	785 003 €	5 logements loués et 4 vacants
TOTAL			**2 863 m² (dont 260m² de surfaces commerciales), 298 m² de terrasses, balcons et jardins privatifs et 62 m² d'annexes commerciales**	**3 998 941 €**	

(1) 7 logements et 8 parkings ont été acquis le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 449 m².
(2) 1 logement a été acquis le 28/06/2022 pour une surface habitable de 24 m².

FOCUS LIVRAISON



METZ (57) – 8, rue du Chanoine Collin

Livré le 11 octobre 2023, cet actif immobilier bénéficie d'un emplacement privilégié dans le centre historique de Metz. Il s'agit d'un ensemble immobilier élevé sur 4 niveaux sur rez-de-jardin. Le projet consiste en l'aménagement de 9 logements allant du T1 au T3 pour une surface habitable de 435 m² ainsi qu'un boxe de parking.

Arbitrage.
Néant

Fiscalité.
Il est rappelé que la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.
Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ou dans des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ou dans des « QUARTIERS PRIORITAIRES ».
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.

Rappel de l'engagement de détention de parts.
Conformément au dispositif « Malraux », vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraine la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôts obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

Rappel des conditions de cession de parts.
Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.
Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.
Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.
Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

Actualité.
La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** reste ouverte à la collecte jusqu'au 31 décembre 2024.
A l'instar de la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4**, la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, situés en cœur de centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé.
Cette SCPI permet d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur en centre-ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif « Malraux ».
La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. Elle procède à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).
La période de souscription par le public est ouverte depuis le 23 juin 2021 et se clôturera le 31 décembre 2024.
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.
Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.
Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

Urban Premium

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE
Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « Malraux » ayant reçu le visa n°17-09 de l'AMF en date du 04/04/2017
Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com