DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°26
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**



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.*

L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de +1,1% (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024, avec une inflation estimée à 2,4% sur l'année (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.

D'après la FNAIM, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de -11% sur un an et des prix en légère baisse de -0,8% par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G sur le DPE ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que 15,6% des logements sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.

L'activité locative de votre SCPI sur ce 2e semestre 2024 a été marquée par 8 mises en location et 8 libérations. A la fin du 2e semestre 2024, 53 des 53 lots que contient le patrimoine livré de la SCPI sont occupés, soit un taux d'occupation physique de 100%.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Ulysse TERVER, *Gérant Immobilier*

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	242	243*	243	243
Nombre de parts	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

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
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 2024, d'un montant de 1,30 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2024.
L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant de 1,41 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2025.
Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

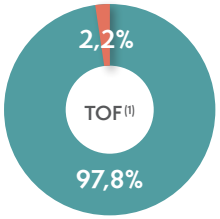
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a quittancé 189 097,35 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, 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.



- **Locaux occupés**
- **Locaux vacants** en recherche de locataires

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de 53 lots sur les 53 lots que comptent votre SCPI (dont 5 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 31/12/2024
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 5 lots commerciaux, 2 annexes commerciale et un garage	337 m², 260 m² de surfaces commerciales, 62 m² d'annexes commerciales 4 m² de balcons et terrasse	1 239 792 €	Intégralement loué
Perpignan (66) 1, rue Justin Bardou Job	30/12/2019	6 logements	372 m² 37 m² de balcons et terrasse	608 000 €	Intégralement loué
Fontenay-le-Comte (85) 19, rue Kléber	31/12/2019[1]	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 €	Intégralement loué
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 €**	**Intégralement loué**

(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.

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.

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 période de souscription par le public a débuté le 23 juin 2021 et s'est clôturée le 31 décembre 2024.

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021.

L'augmentation de capital ouverte au public a permis de collecter 27,6 millions d'euros (prime d'émission incluse).

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