



Urban Premium

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2017 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2018

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **1^{er} bulletin d'information** qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE.

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). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

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 an) 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 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).

La première augmentation de capital de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, lancée le 19 avril 2017, a été souscrite, auprès du public, à plus **de 4,5 millions d'euros de collecte**.

Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE s'élève à 5 438 300 €.

La souscription reste ouverte en 2018 et se clôturera le 31 décembre 2018.

Fort de cette collecte, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE devrait acquérir ses premiers immeubles dans le courant de l'année 2018.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser **ses meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018.

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

Jérémy HAZAN
Gérant Immobilier

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	20 576 260 euros
Visa AMF	n°17-09 du 04/04/2017
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	15	116
Nombre de parts	1 854	11 062
Mouvements de parts	1 854	9 208
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

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2016	31/12/2017
Emission de parts nouvelles	1 854	9 208
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

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 ainsi être envisagés à compter du second semestre 2020.

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



■ MONTPELLIER

Préfecture du département de l'Hérault, en région Occitanie, Montpellier est de par sa population la 7^e commune de France et la 3^e ville française de l'axe méditerranéen. Elle est une des rares villes de plus de 100 000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue depuis 1945.

Ville étudiante par excellence (21% de la population totale), la « Surdouée » connaît un engouement continu qui s'explique notamment par son cadre de vie, sa vie culturelle ainsi que son climat.

L'actif immobilier étudié bénéficie d'une excellente localisation au cœur du secteur sauvegardé à proximité de l'hôtel de ville et de tous les commerces. Après travaux il pourrait développer une dizaine d'appartements (T2 au T4) pour une surface habitable d'environ 700 m².

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

FOCUS FISCAL

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.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2018 conserveront toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde et de la liquidation de l'impôt à la fin de l'été 2019.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION 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% 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 que 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 4,8%.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

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 entraîne 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.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
10, rue du Chevalier Saint George – 75001 PARIS
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email: infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

DROUOT ESTATE IMMOCENTRE

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe
« MALRAUX » ayant reçu le visa de l'AMF n°17-09 en date
du 04/04/2017
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS