

# SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE



## SCPI « MALRAUX »

Le dispositif fiscal « Malraux » offre au souscripteur une réduction d'impôt en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans et d'un risque de perte en capital

## L'immobilier en centre ville

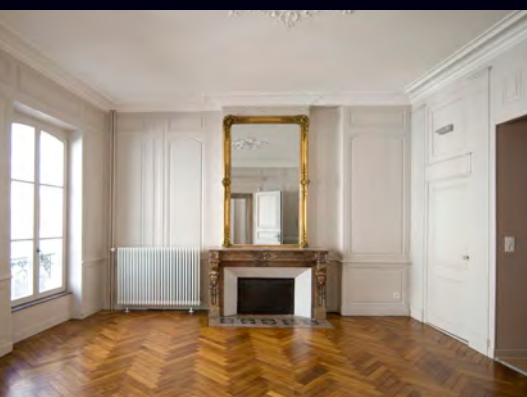


Urban Premium





Urban Premium



**Lorsque vous investissez dans une SCPI « Malraux », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt Malraux (introduite par la loi de finances pour 2009 au sein de l'article 199 ter du Code Général des Impôts ci-après "CGI", article modifié par la loi de finances rectificative pour 2009, par la loi de finances pour 2011 et par la loi de finances rectificative pour 2016) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le dispositif Malraux n'entre plus, sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des "niches fiscales" visé à l'article 200-0 A du CGI. La réduction d'impôt Malraux reste toutefois plafonnée, par foyer fiscal, à un montant global de 400 000 € apprécié sur quatre années consécutives.
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis et restauré par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine
- cet investissement comporte un risque de perte en capital
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts
- la Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par DROUOT ESTATE IMMOCENTRE, dans la limite d'un montant maximal de 500 000 €, qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.
- la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

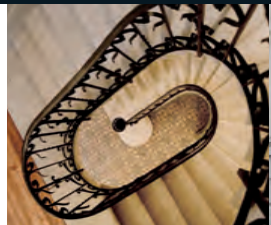
**Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :**

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie

**Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :**

- des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Pendant une période estimée de 33 à 39 mois à partir de l'ouverture de la période de collecte, qui correspond à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de restauration de l'ensemble des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libérera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds correspondant aux règlements progressifs des travaux de restauration. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société. La SCPI 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. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2020
- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession
- du régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble), susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale de la SCPI. Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.





**Le centre-ville  
au cœur de  
votre patrimoine**

## Notre politique d'investissement

La **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** a pour stratégie 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.

L'essentiel de la ville, « son essence », se trouve dans son « **cœur** », lieu où se sont édifiées les premières constructions.

C'est bien parce qu'ils sont intemporels et résolument modernes, que les « **centres villes** » se rebâtissent sur eux-mêmes (notamment grâce à la loi « Malraux »).

Résolument tournée sur les centres villes, la SCPI a choisi de privilégier entre autres **les métropoles régionales françaises**.

Acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville et engager une politique de **mise en valeur par une réhabilitation complète** et profonde de ces bâtis anciens situés dans les secteurs sauvegardés : telle est la stratégie d'investissement de votre **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE**.

La valeur de l'investissement en **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** suivra **les évolutions du marché immobilier** et pourra ainsi **varier à la hausse comme à la baisse**, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés.

L'investisseur est contraint de conserver ses parts **pendant une durée de 16 ans** correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Le marché secondaire sera quasi inexistant.

## Notre politique de rénovation du bâti ancien

Les immeubles acquis feront l'objet **d'une restauration complète** dans le respect des règles de l'art et sous la surveillance des architectes des bâtiments de France. La période de travaux sur chaque immeuble est estimée à 18 mois.

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un suivi permanent : **une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage** assure à chaque étape de la rénovation, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** sélectionnera des sociétés **détenant un savoir-faire** dans le domaine de la réhabilitation du bâti ancien.

## Calendrier prévisionnel de la SCPI



\*Sauf prorogation de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale



## Exemple de souscription :

Pour une souscription de 60 parts soit 30 000 euros et dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux éligibles au dispositif MALRAUX de l'ordre de 18 000 euros (67% du montant de la souscription diminué des frais de collecte), la réduction d'impôt (RI) sera égale à la formule suivante :

$$RI = (\text{Montant de la souscription} - \text{Frais de collecte}) \times (\text{Pourcentage de la souscription affecté aux dépenses de travaux}) \times (\text{Taux de la Réduction d'impôt})$$

Hypothèses	
Montant de la Souscription (a)	30 000 €
Frais de Collecte (b)	3 300 €
Souscription nette des frais de collecte (c) = (a)-(b)	26 700 €
Quote-part cible de travaux éligibles (d)	18 000 €
Taux de la Réduction d'impôt (e)	30%
Réduction d'Impôt (f) = (d) X (e)	5 400 €
Prix de revient (g) = (a)-(f)	24 600 €

La réduction d'impôt est de 5 400 €, soit 18% du montant total de la souscription.

Lors de la revente, les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :

Hypothèses	
Souscription de 60 parts à 500 €	30 000 €
Frais de collecte	3 300 €
Souscription nette de frais de collecte	26 700 €
Investissement global (loi VIR)	26 700 €
Durée de détention	15 ans

Modalités de calcul de la plus-value immobilière (acquisition VIR)	
Prix de revente <sup>(1)</sup>	26 700 €
Imposition au titre de l'IR (19%)	-
Imposition au titre des prélèvements sociaux (15,5%)	-
Imposition globale lors de la revente des investissements <sup>(2)</sup>	0 €

Ainsi dans l'hypothèse d'une souscription de 30 000 euros, d'investissements immobilier réalisés exclusivement sous le régime juridique de la VIR, et d'une durée de détention des actifs immobiliers de 15 ans, en l'absence de revalorisation de ces investissements à terme, l'imposition globale lors de la revente des investissements est nulle.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

<sup>(1)</sup> Etant précisé que le prix de vente mentionné n'a qu'une valeur d'exemple, et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur des immeubles à long terme.

<sup>(2)</sup> L'assiette de calcul de l'imposition tient compte des majorations du prix d'acquisition et des abattements pour durée de détention.

Vous pouvez vous reporter à la Note d'information de la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE pour plus de détails.

## La fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur.

Vous bénéficierez d'une **réduction d'impôt** imputable sur l'imposition des revenus, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 années à compter de la première mise en location du dernier bien rénové par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les conditions d'application sont les suivantes :

Une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux **dans la limite globale et pluriannuelle de 400 000 €** sur 4 ans et par foyer fiscal pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé (PSMV).

La **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** investira le produit des souscriptions, selon les règles établies par l'article 199 ter du Code Général des Impôts :

- 30% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux acquisitions ;
- Au minimum 65% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux dépenses de travaux.

La SCPI s'engage à louer les biens pendant la même durée de 9 ans. Sachant qu'en présence d'un marché secondaire restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

## Plus-values immobilières en Malraux

Le dispositif « Malraux » permet l'acquisition de biens, sous le régime de droit commun ou sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).

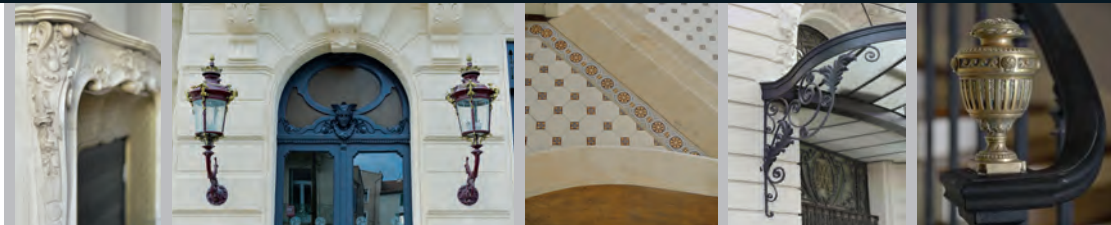
La **SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE** procédera à 100% de ses acquisitions immobilières sous le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).

Ainsi, conformément au I de l'article 150 VB du Code Général des Impôts, le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value taxable comprend le prix du bien existant auquel s'ajoute le montant des travaux de rénovation. En l'absence de revalorisation des biens à terme, aucune plus-value ne sera générée fiscalement.

La rentabilité d'une **SCPI « MALRAUX »** ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt à la souscription.



Urban Premium



*La note d'information prévue par le Code Monétaire et Financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°17-09 en date du 04/04/2017. Elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 10 rue du Chevalier Saint-George 75001 PARIS.*

*Conformément à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF, la notice relative à l'augmentation de capital a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 12/04/2017.*

## CARACTERISTIQUES

<b>Classification</b>	SCPI fiscale « Malraux » à capital fixe
<b>Société de gestion</b>	URBAN PREMIUM
<b>Souscription</b>	Minimum de 20 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
<b>Ouverture de la souscription</b>	19/04/2017
<b>Clôture de la souscription</b>	31/12/2018 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30% maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts.
<b>Jouissance des parts souscrites</b>	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
<b>Revenus potentiels</b>	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'assemblée générale
<b>Commission de souscription</b>	12% TTC du prix de souscription dont 11% TTI de frais de collecte et 1% TTC (soit 0,834 % HT) de frais de recherche
<b>Commission de gestion annuelle</b>	12% TTC (soit 10% HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets
<b>Commission de cession de parts</b>	Un montant de 4% HT (soit 4,8% TTC) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 100 Euros HT (soit 120 euros TTC), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
<b>Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers</b>	Un montant maximum de 0,50% HT (soit 0,60% TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b>	Un montant maximum de 0,65% HT (soit 0,78% TTC), calculé sur le montant des travaux réalisés
<b>Condition de l'avantage fiscal</b>	Conservation des parts pendant une période minimum de 9 ans à compter de la dernière mise en location
<b>Liquidité</b>	La liquidité du placement est limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire est très restreint
<b>Objectifs de rentabilité</b>	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute la réduction d'impôt accordée. La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit
<b>Délai de conservation</b>	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal Durée de blocage : 16 ans





Urban Premium

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint-George • 75001 Paris

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