



### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **4<sup>e</sup> bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions votre investissement.

Des projets d'acquisition sont en cours d'étude afin de constituer le patrimoine de la SCPI.

La SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE est ouverte à la commercialisation jusqu'au 31/12/2018.

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

Guillaume GRAFTIAUX  
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	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
Nombre d'associés	15	115	116	116	121
Nombre de parts	1 854	11 062	11 122	11 122	12 034
Mouvements de parts	1 854	9 208	60	-	912
Capital social en euros	760 140	4 535 420	4 560 020	4 560 020	4 933 940
Prime d'émission en euros	74 160	902 880	908 280	908 280	990 360
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	834 300	5 438 300	5 468 300	5 468 300	5 924 300

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016	Exercice 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	1 854	9 208	60	-	912
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.

### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE a reçu le visa n°17-09 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 4 avril 2017.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 20 parts, soit une souscription de 10 000 €

Valeur nominale : .....410 €  
Prime d'émission : ..... 90 €  
Prix de souscription : ..... 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 31 décembre 2018.

### 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<sup>e</sup> commune de France et la 3<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>.



#### ■ PERPIGNAN

Préfecture du département des Pyrénées Orientales, Perpignan compte plus de 120 000 habitants. Perpignan se positionne comme 3<sup>e</sup> ville française en termes d'évolution démographique (+15% depuis 1999).

Perpignan, notamment grâce à son Pôle Économique Saint Charles qui est la 1<sup>re</sup> plateforme de fruits et légumes d'Europe, est le premier bassin d'emploi du département répartis sur cinq secteurs d'activités principaux

L'immeuble d'angle étudié est situé dans le centre-ville à une adresse qui allie le calme à la proximité immédiate des commerces et du centre historique plus animé et du centre administratif. Le projet développe 6 logements du T2 au T4 sur une surface d'environ 350 m<sup>2</sup>.

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITE

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<sup>er</sup> 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.

### 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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