



Urban Premium

URBAN DNO

Société Civile de Placement en Immobilier - DENORMANDIE ANCIEN

Bulletin Trimestriel d'Information n°1

Période analysée : 4^e trimestre 2025 // Période de validité : 1^{er} trimestre 2026

ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier bulletin d'information de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 8%. Ce contexte commence à montrer des signes d'apaisement avec une stabilisation de l'inflation et une croissance nationale modérée (+0,9 %).

Sur le plan immobilier, l'activité transactionnelle amorce une légère reprise. Le marché locatif reste tendu avec une réglementation plus restrictive, notamment avec l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025.

Dans ce cadre, la pression sur le marché résidentiel structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues, et une évolution constante des normes environnementales.

En résumé, l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN DNO, lancée le 1^{er} septembre 2025, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 2,2 millions de collecte. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI URBAN DNO s'élève à 3 086 885 €.

La souscription reste ouverte en 2026 et se clôturera le 31 décembre 2026.

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX, Responsable de la Gestion
Antoine MCHANETZKI, Analyste Asset

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
16/07/2025
- **N° RCS**
Paris 989 190 301
- **Date d'expiration**
15/07/2040
- **Durée de vie**
15 ans
- **Capital social statuaire**
30 510 325 euros
- **Capital social**
760 325 euros
- **Visa AMF n°25-13**
du 08/08/2025
- **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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/09/2025	31/12/2025
Nombre d'associés	26	72
Nombre de parts	1 789	6 559
Mouvements de parts	1 7989	4 770
Capital social en euros	760 325	2 787 575
Prime d'émission en euros	71 560	429 310
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	831 885	3 216 885

MARCHÉ DES PARTS

	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025
Émission parts nouvelles	1 789	4 770
Ordres de vente en attente*	-	-
Transactions hors marché*	-	-

* Nombre de parts.

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

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN DNO ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1^{er} semestre 2028, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2026.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2nd semestre 2028.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN DNO a reçu le visa n°25-13 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 8 août 2025.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement. La souscription se clôturera le 31 décembre 2026.

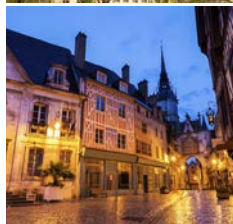
ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, votre SCPI URBAN DNO est en cours de constitution.



METZ (57)

Metz, préfecture de la Moselle en Lorraine, est une ville de 117 000 habitants au cœur d'une agglomération de 286 000 habitants, idéalement située au carrefour de la France, de l'Allemagne, de la Belgique et du Luxembourg, avec une économie portée par le tourisme et les nouvelles technologies. Dotée d'infrastructures majeures (autoroutes, gare TGV, aéroport à proximité, pôle universitaire de plus de 21 000 étudiants et réseau de transports développé), elle bénéficie d'une forte attractivité et d'une excellente accessibilité. Situé en centre-ville de Metz l'actif bénéficie d'une bonne accessibilité. L'environnement immédiat dispose de toutes les commodités : écoles, commerces. Très bel immeuble érigé en R+3. Surface totale d'environ 1 100 m² répartis sur 14 lots et 12 places de parking.



AUXERRE (89)

Auxerre, première ville de l'Yonne et quatrième de Bourgogne, est une commune de 35 000 habitants (42 000 avec son agglomération), reconnue pour son riche patrimoine médiéval et Renaissance, illustré par de nombreux monuments historiques et musées. Bénéficiant d'une situation stratégique à proximité de Paris, d'un accès autoroutier et ferroviaire efficace, ainsi que d'un tissu économique et universitaire diversifié, la ville présente une attractivité équilibrée entre histoire et dynamisme local. Situé au centre-ville d'Auxerre, en secteur sauvegardé, à 2 min de la Tour de l'horloge et de la mairie. L'actif est composés d'un bâtiment en R+2, d'une maison de ville sur sous-sol en R+1 avec comble ainsi que d'une maison indépendante en R+1 avec comble également. Il dispose également d'un commerce de 100 m². Sa surface habitable est d'environ 435 m².

■ Arbitrage. Néant

■ Fiscalité.

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis conserveront toutes leur attractivité. Au titre du dispositif DENORMANDIE ANCIEN, la réduction d'impôt annuelle, sera versée pour la 1^{ère} fois, en septembre de l'année N+1 suivant la souscription. A compter de l'année N+2 suivant la souscription, la réduction d'impôt annuelle sera versée sous la forme d'avance se matérialisant par 2 acomptes, le premier en janvier à hauteur de 60% et le second en juillet, pour le solde de 40%.

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 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.

■ 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 %.

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

URBAN DNO

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Denormandie Ancien » ayant reçu le visa n°25-13
de l'AMF en date du 08/08/2025

Siège social :
160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com