



• SCPI RÉSIDENTIELLE •

SCPI URBAN
DNO

• DENORMANDIE •



Urban Premium

Fiche produit souscriptions 2026

SCPI DENORMANDIE ANCIEN

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal
Denormandie ayant reçu le visa n°25-13 de l'AMF en date du 08/08/2025

1 Fiscalité

- Réduction d'impôt égale à 21 % du prix de souscription étalée sur 12 ans, dès l'année de souscription
- Impact immédiat sur les revenus 2026
- En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové (sauf à perdre l'avantage fiscal)

Politique d'investissement

La SCPI Urban DNO a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier locatif constitué :

- d'immeubles anciens qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration
- d'immeubles à usage autre que de l'habitation (bureaux ou locaux professionnels) à transformer en logements.

La SCPI Urban DNO a pour objectif de notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI un minimum à D après travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation avec une médiane à C.

Facteurs de risques

- Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, 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 liquidation.
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital.
- La liquidité du placement sera très limitée ; le marché secondaire sera probablement inexistant.
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI Urban DNO, pour compléter le financement de ses investissements, dont le montant devra être approuvé par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.
- 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, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.
- Le montant du capital à percevoir, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI Urban DNO, n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Nous vous invitons à vous référer à la note d'information de la SCPI Urban DNO dans laquelle est détaillé l'ensemble des facteurs de risques de la SCPI.

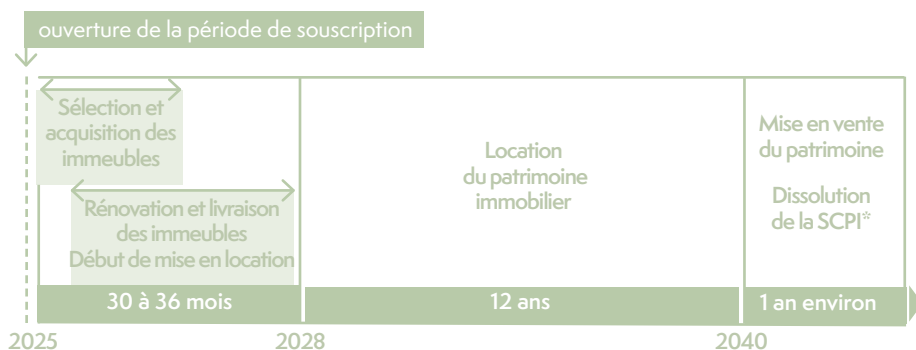
2 Objectifs

- Réduire tout ou une partie de l'imposition sur le revenu sur 12 années
- Constituer un patrimoine immobilier de qualité à long terme (en l'absence probable de marché secondaire, durée de blocage de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société, y compris la période nécessaire à la revente des immeubles estimée à un an)
- Versement de revenus réguliers

3 Particularités

- Composition d'un patrimoine immobilier résidentiel dans les communes éligibles au dispositif Denormandie.
- Marché secondaire très restreint

Déroulement de l'investissement



*sauf prorogation par l'Assemblée Générale des associés.

Fiscalité de l'investissement

Pour des souscriptions effectuées en 2026, la réduction d'impôt égale à 21 % du montant de la souscription sur les 12 années se répartit de la manière suivante :

- 18 % répartis également sur les 9 premières années dès l'année de souscription
- 3 % répartis également sur les 3 dernières années.

Dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an.

Cette réduction d'impôt se calcule sur 100 % du montant de la souscription. Étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 €.

En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à **conserver ses parts pendant 12 ans** à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové sauf à perdre l'avantage fiscal (durée de blocage : 16 ans), sachant qu'en l'absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la SCPI.

Il s'agit d'un placement à long terme.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 12 ans (en respectant les plafonds de loyer et de ressources du locataire).

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

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI URBAN DNO constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965,1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.



Urban DNO : comment souscrire ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site www.urban-premium.com ou sur simple demande.

Pièces à remettre à la société de gestion

- Questionnaire d'entrée en relation
- Original du bulletin de souscription
- Relevé d'identité bancaire (pour le versement des revenus).
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Pièces complémentaires pour les personnes morales : K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), document relatif au bénéficiaire effectif.

Le cas échéant

- Justificatif d'origine des fonds
- Attestation pour les souscripteurs de +75 ans

Mode de règlement

- Chèque à l'ordre de la SCPI Urban DNO
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI Urban DNO
- Prélèvement par mandat SEPA (dans ce cas, joindre le RIB du compte à prélever)



Nos SCPI en quelques chiffres

L'expérience
Urban Premium

- 20 SCPI résidentielles, 1 SCPI de rendement et 1 fonds FPS
- Plus de 780 M€ collectés sur 15 années
- Plus de 16 000 associés
- Plus de 170 actifs dans plus de 70 villes françaises (Bordeaux, Nice, Cannes, Metz, Toulon...)

Exemple : de souscription en 2026

Pour une souscription de 50 000 euros soit 100 parts, la réduction d'impôt sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année de revenus	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAL
Taux de réduction d'impôt	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	21 %
Montant de la réduction d'impôt	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	500 €	500 €	500 €	10 500 €
Réduction d'impôt cumulée de 9 000 €										Réduction d'impôt cumulée de 1500 €			10 500 €

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019, la réduction d'impôt DENORMANDIE ANCIEN sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage. La réduction d'impôt DENORMANDIE ANCIEN bénéficie du système de l'avance de 60 %.

Souscription par financement :

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. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

Nos investissements en France



Tableau récapitulatif : Urban DNO

Caractéristiques générales	Dispositifs fiscaux	Denormandie Ancien
	Nom de la SCPI	Urban DNO
	VISA AMF	Visa AMF n°25-13 en date du 08/08/2025
	Société de gestion	Urban Premium
	Zone urbaine	Coeur de villes éligibles au dispositif Denormandie ancien
	Typologie d'immeubles	Immeubles anciens qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration Immeubles à usage autre que de l'habitation (bureaux ou locaux professionnels) à transformer en logements Immeubles éligibles au dispositif Denormandie ancien
Fiscalité	Fiscalité concernée	Revenu Global (IR)
	Efficacité fiscale cible	21 % ⁽¹⁾ du montant de la souscription étalés sur 12 ans
	Plafond des niches fiscales	Soumis au plafond de 10 000 € annuel
	Mécanisme	2 % du montant de souscription sur les revenus de l'année 2026 à 2034 1 % du montant de la souscription sur les revenus de 2035 à 2037
	Clientèle cible	Stratégie de réduction d'impôt durable sur un terme de 15 ans
	Démarrage de la réduction d'impôt	Dès l'année de souscription
	Assistance juridique et fiscale	Oui
	Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové
Conditions de souscription	Prix de la part	500 €
	Valeur nominale de la part	425 €
	Prime d'émission	75 € (composée de la commission de souscription et des frais d'acquisition des actifs immobiliers dont frais de notaire)
	Jouissance des parts	Au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
	Souscription minimum	5 000 € (10 parts)
	Souscription maximum	300 000 € (600 parts)
	Réduction d'impôt cible minimum	1 050 € sur 12 ans
	Réduction d'impôt cible maximum	63 000 € sur 12 ans
	Période de souscription 2026	Jusqu'au 31/12/2026 sauf clôture par anticipation
	Date de clôture de la souscription	31/12/2026 ou anticipée en cas de souscription intégrale
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12 % TTI ⁽²⁾ compris dans le prix de la part dont 11 % TTI ⁽²⁾ de frais de collecte et 1 % TTI ⁽²⁾ de frais de recherche
	Commission de gestion	6 % TTI ⁽²⁾ au titre de la gestion administrative de la société et 6 % TTC ⁽³⁾ (5 % HT) au titre de la gestion des actifs immobiliers et de la trésorerie, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Cette commission est à fréquence trimestrielle
	Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI ⁽²⁾ du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant de 2,88 % TTC ⁽³⁾ (2,40 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI ⁽²⁾ du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI ⁽²⁾ , au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
	Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville, auxquelles s'ajoutent les revenus potentiels et 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
	Durée de la conservation	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans.

(1) En l'état actuel du droit applicable. (2) Toute Taxe Incluse. (3) Au taux de TVA en vigueur.

AVERTISSEMENT

Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Il ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier bulletin d'information et rapport annuel disponibles) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Les statuts et notes d'information des SCPI, actuellement en vigueur, sont disponibles sur le site internet d'Urban Premium : www.urban-premium.com.

Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles. Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Christopher Héry, Sébastien Piedloup. Urban Premium - Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 € - Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 521 473 021. Siège social : 160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Agréée par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.