

Urban Premium

URBAN DNO

Société Civile de Placement en Immobilier - DENORMANDIE ANCIEN

Bulletin Trimestriel d'Information n°4
Période analysée : **3e trimestre 2026** // Période de validité : **4e trimestre 2026**

ÉDITO

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN DNO.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN DNO, lancée le 1er septembre 2025, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 5,3 millions de collecte. Au 30 septembre 2026, la capitalisation de la SCPI URBAN DNO s'élève à 6 091 385 €.

La Société de Gestion tient à informer ses associés que la caution bancaire de la SCPI URBAN DNO a été levée avant l'échéance du 31 août 2026 et peut dorénavant débuter son programme d'investissement. Vous trouverez au verso de ce bulletin les différentes opportunités d'investissement en cours d'étude..

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

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, *Responsable de la Gestion*
Antoine MCHANETZKI, *Analyste Asset*

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre d'associés	72	73	86	119
Nombre de parts	6 559	6659	7 707	12 559
Mouvements de parts	6 559	100	1 048	4 852
Capital social en euros	2 787 575	2 830 075	3 275 475	5 337 575
Prime d'émission en euros	429 310	436 810	506 210	753 810
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	3 216 885	3 266 885	3 781 685	6 091 385

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Émission parts nouvelles	6 559	100	1 048	4 852
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 1er 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 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN DNO est en cours de constitution.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

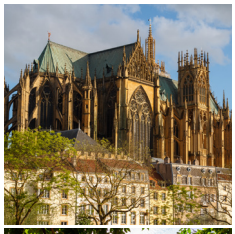
- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  16/07/2025
- **N° RCS**
  Paris 989 190 301
- **Date d'expiration**
  15/07/2040
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social statutaire**
  30 510 325 euros
- **Capital social**
  760 325 euros
- **Visa AMF n°25-13**
  du 08/08/2025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

OPPORTUNITÉS **D'INVESTISSEMENT**



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.



SAINT-BRIEUC (22)

Saint-Brieuc, préfecture des Côtes-d'Armor, compte environ 45 000 habitants (près de 170 000 avec son aire d'attraction). La ville se distingue par son patrimoine mêlant centre ancien, cathédrale fortifiée et port du Légué. Idéalement située au cœur de la baie de Saint-Brieuc, la ville séduit par un environnement naturel exceptionnel, entre littoral préservé, dynamisme urbain et qualité de vie recherchée. Bien connectée via la RN12 et le TGV (Paris en environ 2h15), elle dispose d'un tissu économique diversifié et d'infrastructures administratives et universitaires, offrant un équilibre entre dynamisme et qualité de vie.
Situé au cœur de la ville de Saint Brieuc à proximité immédiate de la Préfecture et de l'Hôtel de Ville, l'actif étudié est un immeuble érigé en R+3. Il développe une surface habitable d'environ 1 000 m² répartie sur une vingtaine de lot et autant de parking.

■ **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 1ère 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 entraine 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