Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

URBAN DNO

SCPI gérée par Urban Premium

Nom de l'initiateur : Urban Premium
Site internet : www.urban-premium.com
Contact : Appelez le 01 82 28 99 99 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de Urban Premium en ce qui concerne ce document d'informations clés. Urban Premium est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP10000021.
Date de production du document d'information clés : 02/09/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : URBAN DNO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « DENORMANDIE-ANCIEN ». La SCPI URBAN DNO est un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») faisant offre au public, régi par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles Autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Durée : La durée de la société est fixée à seize (16) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux statuts.

Objectifs : Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI, la SCPI URBAN DNO a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué :

- D'immeubles anciens qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration ;
- D'immeubles à usage autres que de l'habitation (bureaux ou des locaux professionnels) à transformer en logements.
- D'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif DENORMANDIE Ancien).

Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN DNO, seront situés dans des communes éligibles au dispositif DENORMANDIE-ANCIEN. La SCPI URBAN DNO s'engagera, conformément à l'article 199 Novovicies du CGI, à louer, les biens acquis, non meublés et à titre de résidence principale et ce pendant une période de 12 années.
La SCPI URBAN DNO privilégiera les actifs immobiliers situés dans des villes, à proximité de métropoles françaises, répondant à des critères tels que des zones d'emploi, évolution démographique et potentiel économique. Ainsi la SCPI se constituera un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs acquis.
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 URBAN DNO, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10% de la valeur comptable des actifs.
Sous réserve d'avoir préalablement respecté l'ensemble des conditions et ratios d'affectation de la souscription annuelle, la SCPI URBAN DNO se réserve la possibilité, dans la limite de 5% du montant investi, de procéder à l'acquisition de biens et droits immobiliers, qui ne seraient pas éligibles à la réduction d'impôt « DENORMANDIE ANCIEN », en ce notamment compris :

- L'usufruit portant sur ces biens ou ces droits,
- La nue-propriété portant également sur ces biens ou ces droits sous réserve d'une détention de l'usufruit par un bailleur social,
- L'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI notamment.

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Investisseurs de détail visés : Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs professionnels ou non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale désirant bénéficier du régime fiscal dit « Denormandie Ancien », et ce, **pour une période d'investissement conseillée de 16 ans**. Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

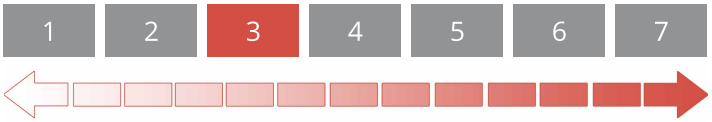
Affectation des revenus : Distribution. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Dépositaire : CACEIS BANK.

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les Statuts, la Note d'Information et le reporting.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 16 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
Risque de liquidité : La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi inexistante. 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.
Risque de perte de l'avantage fiscal : L'associé devra conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré ou rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 16 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans**	**Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 16 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 480 €**	**6 990 €**	**6 630 €**
	Rendement annuel moyen	-25.20%	-4.38%	-2.54%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 120 €**	**8 120 €**	**8 120 €**
	Rendement annuel moyen	-18.80%	-2.57%	-1.29%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 110 €**	**10 280 €**	**13 130 €**
	Rendement annuel moyen	-8.90%	0.35%	1.72%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 290 €**	**15 860 €**	**16 830 €**
	Rendement annuel moyen	2.90%	5.93%	3.31%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2022 et septembre 2024, intermédiaire entre mars 2006 et mars 2022 et favorable entre septembre 2003 et septembre 2019.

Que se passe-t-il si Urban Premium n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.
Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 429 €**	**2 945 €**	**5 116 €**
Incidence des coûts annuels (*)	14.29%	3.35%	2.21% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3.93% avant déduction des coûts et de 1.72% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	12.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.01% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	87 EUR
Coûts de transaction	1.61% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	142 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 16 ans en raison de la nature des actifs sous-jacents et de la durée de vie sociale de la SCPI fixée statutairement. Il s'agit d'un placement à long terme dont le délai total d'immobilisation est d'environ 16 ans y compris la période de liquidation du patrimoine de la société estimée à un an. Étant précisé que la revente des actifs engendrera des coûts de liquidation. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat, la SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Impact d'une sortie avant l'échéance : Vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré ou rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal. Par ailleurs, 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.

Dispositions générales relatives aux cessions : Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI URBAN DNO, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts. Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (TTI) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur. La cession est soumise à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'URBAN PREMIUM - 160 boulevard Haussman, 75008 Paris.
Tél. : 01 82 28 99 99 - E-Mail : infos@urban-premium.com

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les Statuts, la Note d'Information et le reporting.
Ces documents sont disponibles sur le lien suivant : www.urban-premium.com

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante :
Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers,
17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02