



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN DNO

SCPI DENORMANDIE ANCIEN

Le dispositif fiscal Denormandie Ancien offre au souscripteur une réduction d'impôt en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.

Document à caractère promotionnel. L'investisseur est invité à se référer à la note d'informations de la SCPI URBAN DNO et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

août 2025

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI DENORMANDIE ANCIEN, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 12 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, la réduction d'impôt DENORMANDIE ANCIEN (introduite par la loi de finances pour 2019 au sein de l'article 199 novo viciés du Code Général des Impôts ci-après "CGI") s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an ;

- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un 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 vente du patrimoine ;

- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la liquidité du placement sera très limitée. 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, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ;

- 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 ou Extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra

excéder 10 % de la valeur comptable des actifs ;

- l'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits ;

- 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.

Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;

- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;

- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer

difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité, sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

- des éventuels dividendes versés. 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, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Pendant une période estimée de 30 à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de construction ou de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.

La SCPI 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 2028. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2028.

- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier résidentiel et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI DENORMANDIE ANCIEN ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

Photos non contractuelles



L'immobilier ancien **au cœur de votre patrimoine**

Le dispositif DENORMANDIE ANCIEN est le dispositif de soutien à l'investissement locatif proposant d'apporter une réponse aux difficultés que les Français rencontrent pour se loger.

L'assiette de calcul de l'avantage du dispositif DENORMANDIE ANCIEN pour les SCPI qui réalisent des investissements locatifs est alignée sur celle des particuliers, à savoir **100 %** du prix de souscription.

Les principaux objectifs sont :

- La constitution d'un patrimoine locatif accessible,
- L'amélioration du confort de vie des occupants,
- Accompagner la transition énergétique des logements.

L'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI URBAN DNO est à minima D après travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation, avec une médiane à C.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier.

Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse.

Notre politique d'investissement

La SCPI URBAN DNO a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier résidentiel dans les communes éligibles au dispositif Denormandie, conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI.

Ainsi la SCPI URBAN DNO mènera une politique d'investissement active visant à acquérir un patrimoine immobilier locatif 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.

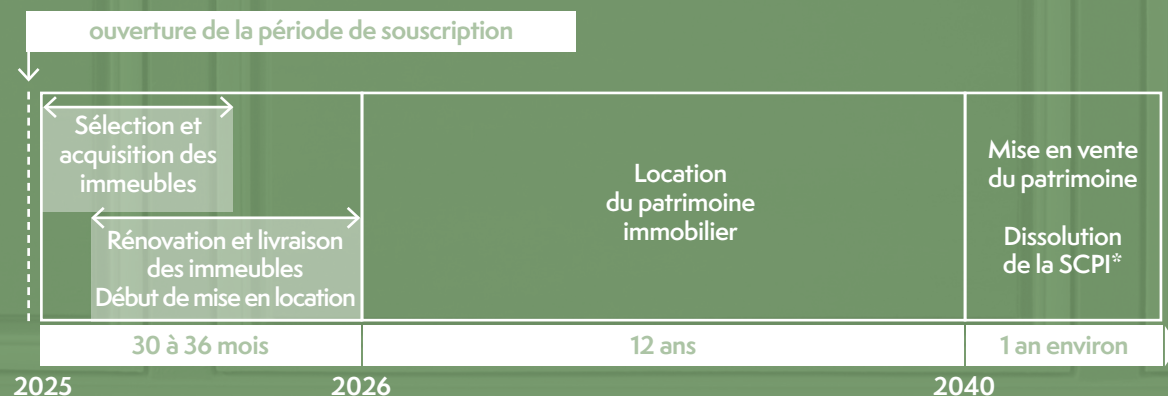
Les potentiels acomptes sur dividendes devraient être versés à compter du second semestre 2028.

La SCPI a la possibilité de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximal de 10% de la valeur comptable des actifs, toutefois, en cas de baisse du marché immobilier la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

La souscription de la SCPI pourra également se faire via un emprunt, toutefois en cas de défaillance au remboursement du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

Déroulement de l'investissement



**sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale*





La SCPI URBAN DNO

La SCPI URBAN DNO vous permet, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts estimé à 12 années à compter de la mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI, de bénéficier de la réduction d'impôt au même titre qu'un investissement direct, calculée sur une assiette de **100 % de votre souscription**.

En investissant dans le dispositif DENORMANDIE ANCIEN via la SCPI URBAN DNO vous :

- **ADAPTEZ** votre réduction d'impôt à votre situation fiscale en souscrivant le montant exactement recherché ;
- **ACCÉDEZ** à un portefeuille immobilier diversifié ;
- **BÉNÉFICIEZ** d'une réduction d'impôt annuelle de 2 % dès l'année de souscription sans calcul de prorata temporis (au cours des 9 premières années), puis de 1 % par an (au cours des 3 années suivantes).

En contrepartie :

La valeur de l'investissement en parts de la SCPI URBAN DNO suivra les évolutions du marché immobilier et pourra ainsi varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés.

L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée 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.

Le marché secondaire sera probablement inexistant. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Elle ne garantit pas le rachat des parts de SCPI.

Fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif DENORMANDIE ANCIEN, grâce au respect des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à 21 % du prix de souscription sur 12 ans de détention (dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an).

Dans le cadre des souscriptions effectuées en 2025, la réduction d'impôt sur les 12 années se répartit ainsi :

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

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 € par an. Vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.

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 (durée de conservation 16 ans), sachant qu'en 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 votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Depuis le 1^{er} 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^o du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Exemple de souscription

Pour une souscription réalisée en 2025 de 100 parts soit 50 000 euros, la réduction d'impôt sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année	Taux de réduction d'impôts en % par an	Montant de réduction d'impôt par an	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2 %	1 000 €	9 000 €
N+10 à N+12	1 %	500 €	1 500 €
			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 %.

Calcul de la plus-value immobilière

En l'état du droit et de la doctrine actuellement applicable, les modalités de calcul de la plus-value et de son imposition sont les suivantes, précision étant ici faite que les différentes données figurant ci-après ont une valeur simplement indicative :

Hypothèses	
Souscription de 100 parts à 500 €	50 000 €
Frais de collecte	5 500 €
Souscription nette de frais de collecte	44 500 €
Durée de détention	15 ans

Réalisation des Investissements	
Souscription nette de frais de collecte	44 500 €
Acquisition du Foncier Existant	14 500 €
Travaux sur biens existants	30 000 €

Modalités de Calcul de Plus-Value Immobilière	
Prix de revente	53 400 €
Prix d'acquisition	14 500 €
Majoration du Prix d'acquisition frais d'acte (Forfait 7,5%)	1 088 €
Majoration du prix d'acquisition pour travaux	30 000 €
Prix de revient	45 588 €
Plus-Value Taxable (Prix de revente-Prix de revient)	7 812 €

Imposition de la Plus-Value Immobilière à la Revente	
Imposition au titre de l'IR (19%) après abattement	594 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux (17,2%) après abattement	1 122 €
Imposition Totale à la revente	1 716 €

Ainsi dans l'hypothèse d'une souscription de 50 000 Euros, d'une durée de détention des actifs immobiliers de 15 ans, l'imposition globale lors de la revente des investissements s'élèverait, à titre purement indicatif, à 1 716 Euros, soit 3,43 % de la souscription.

Caractéristiques	Souscription publique
Classification	SCPI fiscale «Denormandie» à Capital fixe
Société de gestion	URBAN PREMIUM
Souscription	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
Commission de souscription	12 % TTI* du prix de souscription dont 11 % TTI* de frais de collecte et 1 % TTI* de frais de recherche
Ouverture de la souscription	01/09/2025
Clôture de la souscription	31/12/2026 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30 % maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts
Jouissance des parts souscrites	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
Commission de gestion annuelle	6% TTI* au titre de la gestion administrative de la société et 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) 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 de parts	Un montant de 4,8 % TTI* du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur, dans les cas de revente de parts. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI*, au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI* 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 (soit 2,40% HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire sera très restreint
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis auquel s'ajoute 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 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



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99