



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN DNO

Rapport annuel Exercice 2025

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

URBAN PREMIUM

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n° GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN DNO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « DENORMANDIE ANCIEN » ayant reçu le visa n°25-13 de l'AMF en date du 08/08/2025.

Politique d'investissement

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, et d'immeubles à usage autres que de l'habitation (bureaux ou des locaux professionnels) à transformer en logements. Quel que soit la nature de l'investissement, les travaux devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN DNO, seront situés dans des communes éligibles au dispositif DENORMANDIE-ANCIEN.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

Visa AMF sur la note d'information :

SCPI n°25-13 de l'AMF en date du 08/08/2025.

Date de création : 16/07/2025

Date d'expiration : 15/07/2040

Numéro RCS : Paris 989 190 301

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

Monsieur Renaud GABAUDE

Membres

Monsieur Hervé HIARD

Monsieur Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE

Monsieur Cyrille VASSANT

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

49 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

■ Dépositaire

CACEIS Bank

89-91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN DNO en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'Exercice 2025	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions	16
7. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8+ du règlement SFDR	18

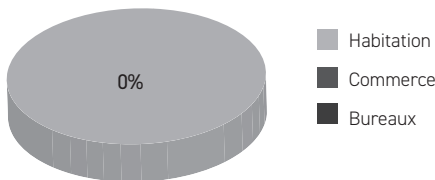
LA SCPI URBAN DNO EN BREF

Situation au 31/12/2025

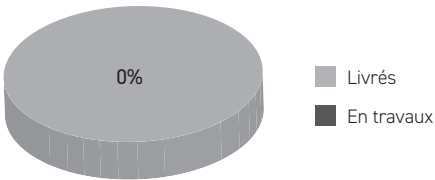
Date de création	16/07/2025
Régime	DENORMANDIE ANCIEN
Nombre de parts	6 559
Nombre d'associés	72
Capital social	2 787 575 €
Valeur de réalisation	2 843 711,84 € (433,56 € par part)
Valeur de reconstitution	3 174 636,84 € (484,01 € par part)
Actifs immobiliers	-
Surface du patrimoine	-
Nombre de logements	-
Nombre de commerces	-
Nombre de places de parking	-
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	-
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	-
Taux d'occupation financier moyen	-
Résultat par part	-6,44 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	-6,44 €

Composition du patrimoine immobilier

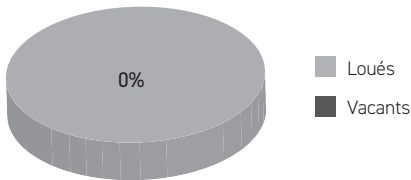
- Affectation de la collecte par typologie d'actifs



- Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables 2025)



- Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2025



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-25	
	En euros	Par part
Compte de résultat		
Produits	3 111,83	0,47
dont loyers	-	-
Charges	45 359,99	6,92
Résultat ⁽¹⁾	-42 248,16	-6,44
Bénéfice distribuable	-	-
Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	2 787 575	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	2 843 712	433,56
Immobilisations locatives	-	-
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	6 559	-
Nombre d'associés	72	-
Capitalisation	3 216 885	-
Prix de souscription	-	500,00
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-
Valeur comptable	2 843 711,84	433,56
Valeur de réalisation	2 843 711,84	433,56
Valeur de reconstitution	3 174 636,84	484,01
Surface du patrimoine (m²)	-	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-
Distribution		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	-	-
ETRANGER	-	-
Total	-	-

Valeur vénale par type de locaux
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	-	-
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	-	-

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	-	-
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	-	-

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

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 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a poursuivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années.

Selon le bilan annuel publié par les **Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs.

Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs.

Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est 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.

Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.

(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.

(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.

(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025 ».

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN DNO

La SCPI URBAN DNO, cinquième SCPI DENORMANDIE lancée par URBAN PREMIUM disposant d'un capital initial de 760 325 euros a reçu le visa n°25-13 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 8 août 2025.

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

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 3 216 885 €.

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.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN DNO

Lors de l'année 2026, la Société de Gestion mettra tout en œuvre afin de lever la caution bancaire.

La SCPI URBAN DNO étudie d'ores et déjà des opportunités d'investissement afin d'entamer son programme d'acquisition et d'investir les fonds collectés.

REGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN DNO a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, communément dénommée dispositif « DENORMANDIE-ANCIEN ».

Les principales conditions d'application du mécanisme de réduction d'impôt « DENORMANDIE-ANCIEN », en vigueur à ce jour, sont les suivantes :

- La réduction d'impôt est applicable aux souscripteurs personnes physiques dont la quote-part de revenus est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Les parts peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'Impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus des immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.
- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de l'article 199 Novovicies du CGI sont réunies. Le produit de cette souscription annuelle doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- La SCPI URBAN DNO doit s'engager à louer nu, à titre de résidence principale, les biens immobiliers anciens à rénover ou des bureaux ou des locaux professionnels à transformer, acquis au moyen des souscriptions, pendant au moins douze ans, à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret et relevées chaque année au 1^{er} janvier, à des locataires dont les ressources n'excèdent pas, à la signature du bail, des plafonds fixés par décret et relevés chaque année au 1^{er} janvier.
- L'associé s'engage quant à lui à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société pour le dernier logement acquis au moyen de la souscription.
- La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal dans sa totalité. Le montant des réductions d'impôt pratiquées est réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle la remise en cause intervient.
- Le régime est applicable en cas de souscription de parts en indivision mais ne l'est pas en revanche aux titres dont le droit de propriété est démembre, sauf lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Dans ce cas, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire des parts ou titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la fraction restant à imputer.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300 000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt, est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée.
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 € par an.

CAPITAL	31/12/2025
Nombre d'associés	72
Nombre de parts	6 559
Nouvelles parts souscrites*	6 559
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	2 787 575
Prix souscription d'une part en euros	500
Capital social en euros	2 787 575
Prime d'émission en euros	429 310
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	3 216 885
Rémunération HT de la SG au cours de l'année	-

* L'augmentation de capital est toujours en cours.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2025
Dividendes bruts versés (a)	-
Prix de souscription/exécution (b)	500
Rentabilité (=a/b)	-
RAN cumulé	-6,44
Dividendes bruts versés (en valeur)	-
Nombre de parts	6 559

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2025	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN DNO ne détient aucun actif immobilier.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
Néant				
TOTAL		-	-	-

LEVIER 2025

La SCPI URBAN DNO n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2025

En 2025 la SCPI URBAN DNO n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN DNO n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
Néant			
TOTAL		-	-

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.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

LEVEE CAUTION BANCAIRE

Conformément aux termes de l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximal fixé par les statuts à 30 510 325 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 4 576 548,75 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Au 31/12/2025, la caution bancaire n'est pas levée.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2025		
	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS			
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3 111,83	0,47	-
TOTAL DES REVENUS	3 111,83	0,47	-
CHARGES			
Commission de gestion	-	-	-
Autres frais de gestion	45 359,99	6,92	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	45 359,99	6,92	-
Charges financières	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-
* patrimoine	-	-	-
* autres	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	45 359,99	6,92	-
RESULTAT COURANT	-42 248,16	-6,44	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
RESULTAT	-	-	-
dont :	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-42 248,16	-6,44	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE	-42 248,16	-6,44	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT
AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2025	-	-	-

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-6,44
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-6,44

*Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	-	3 216 885	3 216 885
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-	-
- Achat d'immeubles	-	-	-
Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	3 216 885	3 216 885

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- La **valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025.
- La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	-	433,56	N/A
Valeur de réalisation / part	-	433,56	N/A
Valeur de reconstitution / part	-	484,01	N/A

en Euros	31/12/2025		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	-	-	-
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	2 843 711,84	2 843 711,84	3 174 636,84
SOUS TOTAL	2 843 711,84	2 843 711,84	2 843 711,84
Commission de souscription	-	-	330 925
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	330 925
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	2 843 711,84	2 843 711,84	3 174 636,84
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	6 559	6 559	6 559

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-
- Intérêt d'emprunt	-
= Revenus fonciers nets	-
Produits financiers	0,47 €
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : 0 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de EY Advisory, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

La SCPI URBAN DNO est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR).

Une note détaillée est annexée au présent rapport (ANNEXE : INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8 [...] DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852).

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation une modification des statuts de votre SCPI portant sur le point suivant :

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

En conséquence, nous vous invitons à adopter les résolutions correspondantes soumises à votre approbation lors de la présente Assemblée Générale Mixte.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni, le 19 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN DNO, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2025 et les perspectives 2026.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN DNO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN DNO est ouverte depuis le 1er septembre 2025. Celle-ci a permis de collecter plus de 2 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI URBAN DNO s'élève désormais à 3 216 885 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à - 42 248,16 €, soit - 6,44 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2025, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 19 mars 2026

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN DNO S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 5 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN DNO,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN DNO relatifs à l'exercice de 5 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 16 juillet 2025 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garan-

tir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN DNO S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 5 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN DNO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux ;
 - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission de cession d'actifs immobiliers
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2025, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 330 925,00 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de gestion ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Agencements et installations	-	-
Immobilisations en cours	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros Entretien	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	-	-
Immobilisations financières	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	169 501,20	169 501,20
Avances et acomptes versés	-	-
Fournisseurs débiteurs	39 501,20	39 501,20
Créances Fiscales	-	-
Associés opération sur capital	130 000,00	130 000,00
Débiteurs divers	-	-
Dépréciation des débiteurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 2	169 501,20	169 501,20
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	3 073 916,84	3 073 916,84
SOUS-TOTAL 3	3 073 916,84	3 073 916,84
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 243 418,04	3 243 418,04
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-399 706,20	-399 706,20
Dettes diverses	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-
Dettes Fiscales	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Créditeurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 4	-399 706,20	-399 706,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-399 706,20	-399 706,20
Compte de régularisation actif et passif	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 843 711,84	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	2 843 711,84

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	2 787 575	2 787 575
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	2 787 575
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	-	-	-	429 310
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-330 925	-330 925
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	98 385	98 385
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	-42 248,16	-42 248,16
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-	-	-42 248,16	-42 248,16
TOTAL GENERAL	-	-	2 843 712	2 843 712

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2025	
	Détail	Total
Produits immobiliers		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	-
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières		
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-	-
Commissions et honoraires	-	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	-
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Commissions de souscription	-	-
Honoraires	14 400	-
Frais assemblée et de conseils	5 940	-
Services bancaires	16 079,99	-
Cotisations et contributions	8 940	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	45 359,99
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-45 359,99
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	3 111,83	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	3 111,83
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Résultat financier	-	3 111,83
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	-42 248,16

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Le premier exercice a une durée exceptionnelle de 5,5 mois.

Au 31 décembre 2025, la levée de la caution demeure conditionnée à la souscription complémentaire de 2 999 175 €. Dans ce contexte, la continuité d'exploitation de la SCPI reste directement liée à la réalisation effective de cette augmentation de capital, laquelle constitue un élément déterminant pour assurer la poursuite normale de l'activité dans les conditions prévues.

La société de gestion met en œuvre l'ensemble des diligences nécessaires afin de permettre la réalisation de cette collecte dans les meilleurs délais et poursuit activement les démarches engagées à cet effet, avec pour objectif d'assurer la pérennité de l'exploitation de la SCPI ainsi que le respect de ses engagements.

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrê- tées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : - €
- Immobilisation en cours : - €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : - €
- Agencement et installations sur en cours : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : 39 501,20 €
- Créances fiscales : - €
- Associés sur augmentation de capital : : 130 000,00 €
- Débiteurs divers : - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 3 073 916,84 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. - €
- Intérêts courus non échus. - €
- Dépôts de garantie. - €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs 399 706,20 €
 - dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). - €

Dettes diverses

- Dettes fiscales. - €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations - €
 - dont dont restant dû à la Société de Gestion - €
 - Associés, dividendes à payer - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Crédeurs divers - €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN DNO, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	429 310	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	-
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	429 310	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture - €
- Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : -42 248,16 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .. -42 248,16 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Charges constatées d'avance

Aucune charge constatée d'avance à la clôture.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits annexes : - €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à : .. - €

Frais et Honoraires d'acquisition : - €
On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €

- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : - €
- dont taxes non récupérables : - €
- dont honoraires de relocation - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées - €
- dont frais d'actes et de contentieux - €
- dont honoraires et commissions - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Les transferts de charges - €
- Les autres produits - €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2025 : - €
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à :

- commission de souscription 330 925,00 €
- frais de constitution de la SCPI - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 45 359,99 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 7 200,00 €
- des honoraires comptables 7 200,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 5 940,00 €
- de frais postaux. - €
- de services bancaires. 16 079,99 €
- de frais d'émission d'emprunt. - €
- du coût du dépositaire 8 640,00 €
- de la cotisation AMF 300,00 €
- de la CFE - €
- des jetons de présence. - €
- des pertes sur créances irrécouvrables. - €
- de la TVA non récupérable. - €
- des charges de gestions courantes - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers 3 111,83 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- charges d'intérêts des emprunts - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations au 31/12/2025	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
Néant								
TOTAL			-	-	-	-	-	-

(1) Vente achevée.

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition	Amortissement de la période	VNC 2025	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
Néant							
TOTAL			-	-	-	-	-

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Nomination par cooptation d'un nouveau membre du conseil de surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -42 248,16 € (-6,44 € par part) au report à nouveau.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 2 843 711,84 €, soit 433,56 € par part
- La valeur de réalisation de 2 843 711,84 €, soit 433,56 € par part
- La valeur de reconstitution de 3 174 636,84 €, soit 484,01 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2026, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Nomination d'un nouveau membre du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de la candidature de Monsieur ANDRE Xavier, associé de la SCPI URBAN DNO, et constatant que le nombre de membres du Conseil de surveillance demeure inférieur au plafond statutaire fixé à douze membres, décide, conformément aux statuts, de nommer Monsieur ANDRE Xavier en qualité de membre du Conseil de surveillance.

Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance élus pour trois exercices lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2025, soit à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, sauf cessation anticipée de ses fonctions.

NEUVIÈME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

Qu'en conséquence, elle décide de modifier les statuts de la manière suivante :

- L'article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
- L'article XXIII – Assemblée Générales
 - Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne Rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,

[...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »
Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

7. ANNEXE : INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/85

Dénomination du produit : SCPI URBAN DNO - Identifiant d'entité juridique : N/A

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●●□ **Oui**

●●☒ **Non**

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%
- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%

- ☒ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- ☒ ayant un objectif social

- ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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 à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués. Pour 2025, la part des investissements durables sur le plan social est de 0% et la part des investissements durables sur le plan environnemental est de 0%.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI URBAN DNO promeut des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. La SCPI promeut donc des caractéristiques environnementales en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique.

Les indicateurs utilisés par la SCPI pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique sont :

- Consommation énergétique (figurant sur les DPE) exprimée en kilowattheure d'énergie primaire
- Émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2)

La SCPI vise ainsi une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Ainsi, les immeubles anciens acquis par la SCPI feront l'objet de travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation. L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI sera après travaux à minima D avec une médiane à C. Les notes DPE retenues sont celles des lots à usage d'habitation composant les immeubles SCPI. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à la note D à minima et d'avoir majoritairement un nombre de lots à la note C et cela pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Pour les immeubles acquis neufs ou achevés Urban Premium s'assurera que les DPE des lots composant ces immeubles soit à D à minima et d'avoir majoritairement un nombre de lots à la note C.

Exemple : la SCPI est propriétaire de 10 immeubles composés de 100 lots privatifs (appartements), le nombre minimum de lots portant une étiquette C sera de 50 et le nombre de lots portant une étiquette D sera par différence de 50.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI URBAN DNO n'a pas acquis d'immeuble à ce stade. Le patrimoine de la SCPI étant toujours en constitution, la performance des indicateurs de durabilité ne peut pas encore être mesurée.

Comme précisé dans la documentation précontractuelle, la proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable dans la mesure où il s'agit du 1^{er} template RTS périodique de la SCPI

● Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI entend notamment réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental ou un objectif social. Les objectifs des investissements durables de la SCPI sont :

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter leurs émissions de gaz à effet de serre :
15% de DPE à minima à C
- Location avec des plafonds de loyer si des conditions de ressources limitées sont respectées :
15% d'investissements en loyers intermédiaires avec conditions de ressources

Pour rappel, la SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués. Le calcul du présent document concerne uniquement les immeubles livrés de la SCPI.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le principe du DNSH consiste à ce que les investissements durables réalisés par la SCPI ne causent de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable que ce soit sur le plan environnemental ou sur le plan social.

La SCPI URBAN DNO s'engage à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. Cette politique permet notamment de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI a pris en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La SCPI a également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- L'intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Description détaillée :

La SCPI sélectionne des sous-traitants se conformant aux normes et standards internationaux en lien avec le respect des droits de l'homme. Ces normes couvrent notamment les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales ainsi que les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces normes comprennent également les principes et droits fixés par les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires ainsi que les indicateurs supplémentaires pertinents indiqués ci-dessous :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

La SCPI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les prochains rapports annuels.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement sur l'année 2025.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

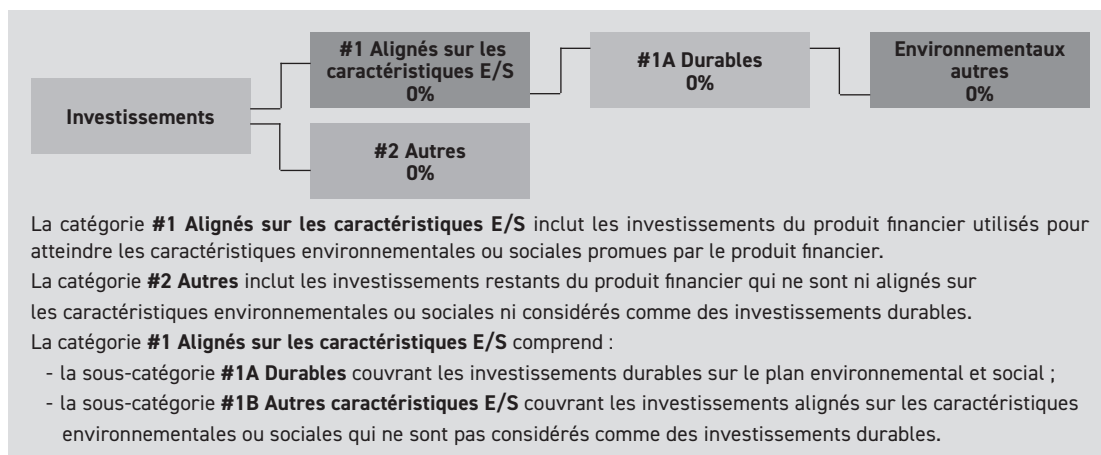
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?



● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'intégralité des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier.



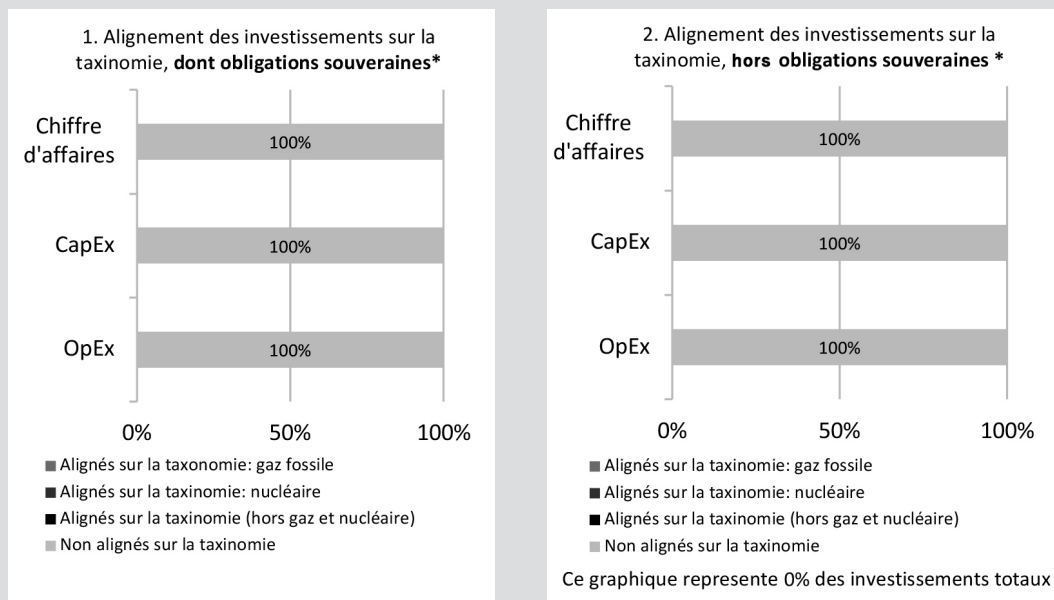
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex-ante l'allocation attendue de la SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxinomie (soit un alignement à la Taxinomie de 0%).

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ? *

- ☐ Oui, _____
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable (alignement à la Taxinomie de 0%).

● Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable (alignement à la Taxinomie de 0%).

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI a réalisé 0% d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués.

Cela explique que la proportion d'investissements durable sur le plan social soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les liquidités en attente d'investissements ainsi que des places de stationnement. Cette catégorie ne prend pas en compte les caractéristiques environnementales et sociales.

Du fait de leur nature, les garanties environnementales ou sociales minimales ne s'appliquent pas à cette catégorie d'actifs.



QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Le patrimoine de la SCPI URBAN DNO sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles sur lesquels seront réalisés des travaux d'amélioration ou de transformation. La SCPI pourra également investir dans des immeubles neufs, achevés ou en l'état futur d'achèvement.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales prises en compte par la SCPI, l'ensemble des immeubles acquis fera l'objet dans un premier temps d'un état des lieux (DPE) portant sur l'immeuble existant, et ensuite d'un DPE projeté permettant d'établir les travaux de mise en conformité, avec les étiquettes DPE requises pour leur mise en location.

Ces travaux seront pris en compte dans le projet global de rénovation et bénéficieront d'un suivi par un bureau d'études spécifiques.

L'amélioration de la performance est prise en compte dans le programme de travaux de rénovation de l'immeuble et constatée à l'occasion de sa livraison.



QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun des objectifs de la taxinomie de l'UE – voir la notion explicative dans la marge à gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[illegible]



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99