

URBAN **MRX**

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°2
Période analysée : **3e trimestre 2026** // Période de validité : **4e trimestre 2026**

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN MRX**, vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN MRX est actuellement ouverte à la souscription. Depuis le début de l'année, cette dernière a permis de collecter 110 000 €. A ce jour le seuil de souscription de 15% par le public du capital maximum statutaire, nécessaire à la levée de la caution bancaire, n'est pas atteint.

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.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Guillaume GRAFTIAUX,
Responsable de la Gestion

ÉVOLUTION **DU CAPITAL**

	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre d'associés	28	28	30	34
Nombre de parts	1 810	1 810	1 860	2 030
Mouvements de parts	1 810	-	50	170
Capital social en euros	760 200	760 200	781 200	852 600
Prime d'émission en euros	81 450	81 450	85 450	99 050
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	841 650	841 650	866 650	951 650

MARCHÉ **DES PARTS**

	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Émission parts nouvelles	1 810	-	50	170
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

** Nombre de parts.*
Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN MRX ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1er semestre 2028, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2026.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2nd semestre 2028.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN MRX a reçu le visa n°26-01 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 9 janvier 2026.
Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €.
Valeur nominale : ..... 420 €
Prime d'émission : ..... 80 €
Prix de souscription : ..... 500 €
La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.
La souscription se clôturera le 31 décembre 2026.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

Au 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN MRX est en cours de constitution.

CARACTÉRISTIQUES **DE LA SCPI**

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  08/12/2025
- **N° RCS**
  Paris 994 634 384
- **Date d'expiration**
  07/12/2041
- **Durée de vie**
  16 ans
- **Capital social statutaire**
  13 360 200 euros
- **Capital social**
  760 200 euros
- **Visa AMF n°26-01**
  du 09/01/2026
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet **www.urban-premium.com**, onglet **« Nos réalisations »**, afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

urban-premium.com

OPPORTUNITÉS **D'INVESTISSEMENT**



BORDEAUX (33)

Chef-lieu de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfecture du département de la Gironde, l'aire urbaine de Bordeaux compte environ 1 426 000 habitants ce qui en fait la 6e aire urbaine de France.
Mondialement connue pour son vignoble, Bordeaux est également un nœud ferroviaire important entre Paris et l'Espagne ainsi qu'un carrefour autoroutier de la façade Atlantique.
Situé au centre-ville de Bordeaux, en secteur sauvegardé, à 2 min de la Cathédrale Saint-André de Bordeaux et de la mairie. L'actif est composé d'un bâtiment en R+4 type 17e siècle en pierre de taille. Il dispose également d'un commerce de 145 m². Sa surface habitable est d'environ 382 m².



AUXERRE (89)

Auxerre, première ville de l'Yonne et quatrième de Bourgogne, est une commune de 35 000 habitants (42 000 avec son agglomération), reconnue pour son riche patrimoine médiéval et Renaissance, illustré par de nombreux monuments historiques et musées. Bénéficiant d'une situation stratégique à proximité de Paris, d'un accès autoroutier et ferroviaire efficace, ainsi que d'un tissu économique et universitaire diversifié, la ville présente une attractivité équilibrée entre histoire et dynamisme local.
Situé au centre-ville d'Auxerre, en secteur sauvegardé, à 2 min de la Tour de l'horloge et de la mairie. L'actif est composé d'un bâtiment en R+2, d'une maison de ville sur sous-sol en R+1 avec comble ainsi que d'une maison indépendante en R+1 avec comble également. Il dispose également d'un commerce de 100 m². Sa surface habitable est d'environ 435 m².

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Fiscalité.**

Il est rappelé que la SCPI Urban MRX est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ou dans des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ou dans des « Quartiers Prioritaires ». De plus et désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « Malraux » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

■ **Plus-values.**

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**

Vous devez conserver Conformément au dispositif « Malraux », vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis et restaurés par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

■ **Rappel des conditions de cession de parts.**

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

URBAN MRX

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Malraux » ayant reçu le visa n°26-01
de l'AMF en date du 09/01/2026

Siège social :
160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com