



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN MRX

SCPI MALRAUX

Le dispositif fiscal Malraux offre au souscripteur une réduction d'impôt immédiate, en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans et d'un risque de perte en capital.

Document à caractère promotionnel. Photo non contractuelle.

janvier 2026

Facteurs de risques

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

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe "Objectifs de rentabilité potentielle" et page 11 au paragraphe "Régime fiscal des associés" de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt Malraux (introduite par la loi de finances pour 2009 au sein de l'article 199 ter du Code Général des Impôts ci-après "CGI", article modifié par la loi de finances rectificative pour 2009, par la loi de finances pour 2011 et par les lois de finances rectificatives de 2016 et 2017) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le dispositif Malraux n'entre plus, sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des "niches fiscales" visé à l'article 200-0 A du CGI. La réduction d'impôt Malraux reste toutefois plafonnée, par foyer fiscal, à un montant global et pluriannuel de 400 000 € appréciée sur quatre années consécutives ;
- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver l'intégralité de vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis et restauré par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par Urban MRX, dans la limite d'un montant maximal, qui devra être approuvé, par l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10 % de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits ;

• Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

• La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

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

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;
- Le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.



Notre politique d'investissement

Le centre-ville au cœur de votre patrimoine

La SCPI URBAN MRX a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, situés en cœur de centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé. L'essentiel de la ville, « son essence », se trouve dans son « cœur », lieu où se sont édifiées les premières constructions.

C'est bien parce qu'ils sont intemporels et résolument modernes, que les centres-villes se rebâtissent sur eux-mêmes (notamment grâce à la loi Malraux).

Tournée sur les centres-villes, la SCPI a choisi de privilégier entre autres les métropoles régionales françaises.

Acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville et engager une politique de mise en valeur par une réhabilitation complète et profonde de ces bâtis anciens situés dans les sites patrimoniaux remarquables : telle est la stratégie d'investissement de votre SCPI URBAN MRX.

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

L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société y compris la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an.

Notre politique de rénovation du bâti ancien

Les immeubles acquis feront l'objet d'une restauration complète dans le respect des règles de l'art et sous la surveillance des architectes des bâtiments de France. La période de travaux sur chaque immeuble est estimée à 18 mois à compter de l'ouverture du chantier.

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un suivi permanent : une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage assure à chaque étape de la rénovation, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La SCPI Urban MRX sélectionnera des sociétés détenant un savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation du bâti ancien.

Déroulement de l'investissement



**sauf prorogation de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale*



Fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur.

Vous bénéficierez d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien rénové par la SCPI (durée de blocage 16 ans).

Les conditions d'application sont les suivantes :

- Réduction d'impôt cible de 30 % du montant de la souscription affectée aux dépenses de travaux de restauration immobilière (immeubles situés en SPR doté d'un PSMV approuvé ou assimilés), dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée, par foyer fiscal, sur une période de quatre années consécutives ;
- L'excédent éventuel de réduction d'impôt Malraux constatée au titre d'une année sera reportable sur les trois années suivantes. La SCPI Urban MRX investira le produit des souscriptions, selon les règles établies par l'article 199 ter du Code Général des Impôts :
 - 30 % du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux acquisitions ;
 - Au minimum 65 % du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux dépenses de travaux.
- La SCPI s'engage à louer les biens pendant la même durée de 9 ans. Sachant qu'en présence d'un marché secondaire restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

Plus-values immobilières en Malraux

Le dispositif Malraux permet l'acquisition de biens, sous le régime de droit commun ou sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR). La SCPI Urban MRX procédera au minimum à 50 % des acquisitions immobilières sous le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).

- Pour les biens acquis en droit commun, et en l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales ;
- Pour les biens acquis sous le régime juridique de la VIR, le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value taxable, comprend le prix du bien hors travaux et le montant des travaux de rénovation. En l'absence de revalorisation des biens à terme, aucune plus-value ne sera générée fiscalement.

La rentabilité d'une SCPI Malraux ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt 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.

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

Des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Pendant une période estimée de 33 à 39 mois à partir de l'ouverture de la période de collecte, qui correspond à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de restauration de l'ensemble des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds correspondant aux règlements progressifs des travaux de restauration. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2028. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2028 ;

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

Du régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble), susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale de la SCPI ;

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

Exemple de souscription

Pour une souscription de 60 parts soit 30 000 euros et dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux éligibles au dispositif Malraux de l'ordre de 18 000 euros (67 % du montant de la souscription diminué des frais de collecte), la réduction d'impôt (RI) sera égale à la formule suivante :

$RI = (\text{Montant de la souscription} - \text{Frais de collecte}) \times (\text{Pourcentage de la souscription affecté aux dépenses de travaux}) \times (\text{Taux de la Réduction d'impôt})$

Hypothèses	
Montant de la Souscription (a)	30 000 €
Frais de Collecte (b)	3 300 €
Souscription nette des frais de collecte (c) = (a)-(b)	26 700 €
Quote-part cible de travaux éligibles (d)	18 000 €
Taux de la Réduction d'impôt (e)	30 %
Réduction d'Impôt (f) = (d) X (e)	5 400 €
Prix de revient (g) = (a)-(f)	24 600 €

La réduction d'impôt est de 5 400 €, soit 18 % du montant total de la souscription.

Calcul de la plus-value immobilière

Hypothèses	
Souscription de 60 parts à 500 €	30 000 €
Frais de collecte	3 300 €
Souscription nette de frais de collecte	26 700 €
Investissement global (loi VIR)	50 % minimum
Durée de détention	15 ans

Modalités de réalisation des investissements	
Souscription nette de frais de collecte	26 700 €
Quote-part de l'investissement en VIR	13 350 €
Quote-part de l'investissement en droit commun	13 350 €
dont foncier	4 350 €
dont travaux	9 000 €

Modalités de calcul de la plus-value immobilière	En droit commun	En VIR
Prix de revente ⁽¹⁾	13 350 €	13 350 €
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (Forfait 7,5 %)	326 €	-
Majoration du prix d'acquisition pour travaux (Forfait 15 %)	653 €	-
Prix de revient fiscal	5 329 €	-
Imposition au titre de l'IR (19 %)	610 €	-
Imposition au titre des prélèvements sociaux (17,2 %)	1 152 €	-
Imposition Globale lors de la revente des investissements⁽²⁾	1 762 €	soit 5,87 % de la souscription

Ainsi en théorie pour une souscription de 30 000 euros, sous respect d'une durée de détention des actifs de 15 ans et dans l'hypothèse d'un prix de vente de l'ordre de 26 700 euros, l'imposition globale lors de la revente des investissements s'élève à 1 762 euros, soit 5,87 % de la souscription.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

(1) Étant précisé que le prix de vente mentionné n'a qu'une valeur d'exemple, et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur des immeubles à long terme. (2) L'assiette de calcul de l'imposition tient compte des majorations du prix d'acquisition et des abattements pour durée de détention. Vous pouvez vous reporter à la Note d'information de la SCPI Urban MRX pour plus de détails.

Caractéristiques	Souscription publique
Classification	SCPI fiscale « Malraux » à capital fixe
Société de gestion	URBAN PREMIUM
Souscription	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
Commission de souscription	12 % TTI* du prix de souscription dont 11 % TTI* de frais de collecte et 1 % TTI* de frais de recherche
Ouverture de la souscription	30/01/2026
Clôture de la souscription	31/12/2026 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30 % maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts
Jouissance des parts souscrites	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
Commission de gestion annuelle	6% TTI* au titre de la gestion administrative de la société et 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion des actifs immobiliers et de la trésorerie, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Cette commission est à fréquence trimestrielle
Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI* du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI*, au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant maximum de 0,60 % TTI* du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant de 2,88% TTC (soit 2,40% HT) calculé sur le montant des travaux réalisés
Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période minimum de 9 ans à compter de la dernière mise en location
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire sera très restreint
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute la réduction d'impôt accordée. La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit
Durée de conservation	Durée de conservation légale pendant une période minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99