

*SCPI “ Center Parcs ”*

Devenir  
membre  
fondateur



## Un investissement inédit

**Soyez les premiers à pénétrer dans un univers d’exception.**

Celui-ci vous permet d’investir dans un des secteurs immobiliers des plus attractifs, l’immobilier de loisirs, avec une accessibilité hors norme, une simplicité inégalée et de profiter en plus d’économies d’impôt exceptionnelles.

**La SCPI « Center Parcs » est la première SCPI loisirs** créée conjointement par deux acteurs majeurs du marché immobilier : *le Groupe UFG*, leader français de la SCPI et de l’investissement immobilier collectif et *le Groupe Pierre & Vacances*, leader européen des Résidences de Loisirs.

Fruit de cette union originale, cette SCPI vous libère de toutes contraintes de gestion et vous permet de bénéficier des avantages fiscaux du dispositif ZRR qui vous offre une réduction d’impôt pouvant atteindre 25 % de votre investissement (voir notice explicative).

**En devenant membre fondateur** de la SCPI « Center Parcs », vous serez assuré de profiter d’un investissement immobilier collectif réservé à un nombre limité d’investisseurs. En associant un investissement dans le secteur des loisirs en plein développement, des économies d’impôt, une gestion déléguée et des revenus complémentaires, cette SCPI « Center Parcs » est tout simplement exceptionnelle !



## 6 atouts de taille pour un investissement immobilier

- ◆ **Un investissement unique** réservé à quelques privilégiés
- ◆ **Un investissement immobilier haut de gamme** dans un secteur des plus dynamiques
- ◆ **Une fiscalité avantageuse** : réduction d'impôt jusqu'à 25 % de l'investissement liée au dispositif ZRR dans la limite de 100 000 € pour un couple marié (50 000 € pour une personne seule). La réduction d'impôt peut donc atteindre 25 000 € pour un couple marié (12 500 € pour une personne seule)
- ◆ **Un placement patrimonial** qui permet de percevoir des revenus complémentaires
- ◆ **Les avantages de la SCPI** : un placement collectif qui libère des contraintes de gestion du patrimoine
- ◆ Une accessibilité à partir de 25 000 €

**Votre avantage exclusif :**  
des conditions préférentielles sur vos séjours  
chez Center Parcs en France  
(15 % sur le prix public quelle que soit la saison).

## Les avantages de la SCPI " Center Parcs "

SCPI « Center Parcs » est une Société Civile de Placement Immobilier qui aura pour objet l'acquisition et la location d'immeubles de loisirs. Elle sera investie dans un « Center Parcs » situé en Moselle, le Domaine du Bois des Harcholins. En souscrivant des parts de SCPI « Center Parcs », vous devenez copropriétaire d'immeubles destinés à la location tout en bénéficiant du cadre fiscal ZRR.



## Profitez du potentiel de l’immobilier de loisirs...

Avec plus de 78 millions de visiteurs par an, la France est la première destination touristique au monde. Connu à travers l’Europe et reconnu pour son concept innovant, Center Parcs présente de très fortes perspectives de croissance et bénéficie d’un taux de remplissage record en France de 93 %.

## ...des revenus réguliers...

Le patrimoine de la SCPI se compose de cottages « Center Parcs » qui sont mis en location. Chaque semestre, après constitution du patrimoine, vous percevez une quote-part de ces loyers nets des frais de gestion et des charges. Durant 9 ans, à compter de la livraison du programme, vous disposez d’un revenu net de charges, correspondant à un rendement autour de 3,5 %. Les revenus de la SCPI seront adossés à un bail de longue durée au profit de la société d’exploitation du *Groupe Pierre & Vacances*.

## ...et des atouts de la SCPI

### ◆ Accessibilité

En souscrivant des parts de « Center Parcs », vous devenez associé de cette SCPI en profitant des atouts de ce support collectif. Vous déterminez librement votre montant d’investissement, à partir de 25 000 € (soit 5 parts de 5 000 €).

### ◆ Diversification du patrimoine

Grâce aux capitaux collectés, la SCPI répartit son patrimoine sur plusieurs types de biens (3, 4 et 5 pièces) et modèles de cottages (Premier, Confort et VIP).

### ◆ Aucun souci de gestion

La société de gestion et l’exploitant prennent en charge la gestion du patrimoine depuis la sélection des immeubles et la recherche des locataires jusqu’à l’entretien des résidences. Vous êtes ainsi exonéré de toute contrainte. Mieux, une fois votre investissement opéré,



## Les avantages fiscaux

- ◆ **Une réduction d’impôt** de 25 % du montant de votre investissement : dans le cadre du dispositif ZRR (Zone de Revitalisation Rurale - Loi Demessine) dont bénéficie le Domaine du Bois des Harcholins, vous profitez d’une réduction d’impôt de 25 % sur le montant investi dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié. La réduction d’impôt est calculée sur 99 % du montant de la souscription, étalée sur 6 ans à compter de la livraison du programme. Elle est indépendante de la tranche d’imposition.
- ◆ **Déduction des intérêts d’emprunt** : vos intérêts d’emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers. La fraction non imputée est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.
- ◆ **Une plus-value exonérée d’impôt** : avec un abattement annuel de 10 % au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, vous êtes exonéré de tout impôt sur la plus-value en conservant vos parts sur une longue période.



Le 4<sup>ème</sup> Center Parcs français s’implante en Lorraine,  
au sud de la Moselle

## Une région innovante au cœur de l’Europe

Seule région française à partager ses frontières avec 3 pays - la Belgique, l’Allemagne et le Luxembourg - la Lorraine se trouve au cœur d’une formidable concentration urbaine et économique.

A proximité de toutes les grandes métropoles, position renforcée par l’arrivée du TGV Est en juin 2007, elle est encore plus séduisante pour ses visiteurs et investisseurs.

## La Moselle, des atouts touristiques majeurs

Aux portes des Vosges, à proximité de Nancy, Metz et Strasbourg, à moins de 3h00 de Stuttgart et du Luxembourg et prochainement accessible depuis Paris par TGV en 2h10, la Moselle peut s’enorgueillir d’une situation privilégiée. Ses nombreux axes de communication permettent d’accéder très facilement à l’ensemble des sites touristiques du département.

Mosaïque de terroirs vallonnés, la Moselle compte des milliers d’hectares de prairies, de vallées, de montagnes, de forêts et d’étangs avec 700 kilomètres de rivières et de canaux navigables. Des itinéraires passionnants permettent de découvrir les beautés naturelles de la région et la diversité de son patrimoine historique et culturel.



## Le Domaine du Bois des Harcholins, un espace préservé où le bois est roi

Ce nouveau Center Parcs est une réalisation exceptionnelle tant par l'importance du site (440 hectares de forêt) que par sa qualité environnementale. L'architecte Jean de Gastines et l'architecte paysagiste Thierry Huau ont travaillé de concert, dès l'origine du projet, veillant à préserver ce remarquable milieu naturel.

Le Domaine du Bois des Harcholins est totalement sans voiture pour permettre aux piétons et cyclistes de se promener en toute tranquillité. Fidèle aux principes de développement durable *le Groupe Pierre & Vacances* s'est imposé un niveau de performance environnementale des plus exigeant à chaque phase du projet.

## Un village nouvelle génération au contact de la nature

Le centre village s'organise autour d'un Aqua Mundo qui s'ouvre sur le soleil et la forêt. Il propose quatre espaces aux atmosphères bien différentes : « Actif », « Enfants », « Détente » et « Extérieur ».

Sous la toiture transparente de l'immense serre, la surprenante Jungle Tropicale accentue encore l'effet d'immersion dans un monde exotique et chaleureux. La nouvelle activité « nature », spécialement dédiée aux enfants, se compose d'une véritable ferme animalière, d'un poney club, d'un potager biologique éducatif et propose de nombreuses activités intérieures et extérieures.

## Une palette d'activités sans limite

A l'intérieur, la Halle des Sports est dédiée à de nombreuses activités sportives en toute saison : volley, basket, tennis, skate, escalade... L'Aqua Mundo, paradis aquatique dans une eau à 29°C toute l'année, propose une multitude d'activités dans l'Espace Actif et à l'inverse, un havre de paix dans l'Espace Détente.

A l'extérieur, le Domaine du Bois des Harcholins vit au rythme de la forêt. La plupart des activités sont étroitement liées au milieu naturel du site : tir à l'arc, football, promenade à pied, à vélo ou à cheval, découverte de la ferme, canoë...



## 870 cottages haut de gamme

Les cottages imaginés par Jean de Gastines s'intègrent parfaitement à « l'architecture naturelle » du site. Entourés de sapins et d'épicéas, ils sont regroupés en hameaux et disposés de manière à respecter l'intimité de chacun.

L'implantation des cottages a été soigneusement étudiée pour qu'ils puissent bénéficier au maximum des apports solaires et minimiser sa consommation d'énergie. En fonction de leur orientation, certains cottages disposent de brise-soleil ou de débords de toiture pour les protéger de la chaleur en été.

Construits en bois, matériau durable, écologique et d'une grande souplesse architecturale, ils dégagent une atmosphère chaleureuse, confortable et offrent une très bonne isolation phonique et thermique.

De plain-pied, ils profitent de la lumière, du ciel et de la forêt grâce aux baies vitrées qui s'ouvrent sur toute la largeur du séjour prolongé d'une agréable terrasse.

Chaque cottage est relié au reste du domaine par une allée piétonne et cyclable.

« Confort », « Premier » ou « VIP », chaque ligne de cottages offre ses propres caractéristiques : aménagement et répartition des espaces intérieurs, décoration, ambiance, équipements...

### Cottages « Confort »

Ambiance ludique :  
teintes colorées et bois naturel

- ◆ 4 à 6 personnes
- ◆ Séjour avec cheminée
- ◆ Cuisine « américaine »

### Cottages « Premier »

Ambiance nature :  
bambou au sol et mobilier en bois massif

- ◆ 4 à 8 personnes
- ◆ Séjour avec cheminée
- ◆ Cuisine « américaine »
- ◆ Baignoire à bulles

### Cottages « VIP »

Ambiance zen :  
couleurs douces, mobilier design et épuré

- ◆ 4 à 12 personnes
- ◆ Séjour avec cheminée
- ◆ Cuisine « américaine »
- ◆ Salle de bains ou salle d'eau pour chaque chambre
- ◆ Baignoire à hydrojets, douche à l'italienne
- ◆ Sauna ou hammam



UFG REM, est la nouvelle appellation de l'entité de gestion regroupant les activités d'immobilier collectif couvertes depuis plus de 30 ans par l'UFG, leader national du marché de la SCPI avec plus de 4 milliards d'euros d'encours sous gestion, 38 % de la collecte nette totale du marché en 2006. Le patrimoine immobilier géré par UFG REM représente 2,1 millions de mètres carrés. Les placements proposés par UFG REM sont commercialisés par UFG Partenaires au travers de réseaux de prescription, de plates-formes de distribution et de réseaux bancaires.



Reconnu comme la référence de la construction et de la gestion de résidences de loisirs, le Groupe Pierre & Vacances a développé une gamme complète de courts et longs séjours avec services hôteliers et loisirs à la carte. Son expertise unique, née de la maîtrise de trois activités complémentaires : la promotion immobilière, la commercialisation auprès d'investisseurs et l'exploitation touristique a séduit plus de 16 000 propriétaires qui ont souhaité conjuguer constitution d'un patrimoine immobilier haut de gamme, opportunités fiscales et sécurité de gestion.

**Groupe UFG - Relations Partenaires**  
Tél. : 01 44 56 10 62  
[www.ufg-partenaires.com](http://www.ufg-partenaires.com)

**Groupe Pierre & Vacances**  
Tél. : 01 58 21 54 02  
[www.pierre-vacances.fr/immobilier](http://www.pierre-vacances.fr/immobilier)

## Projet des caractéristiques de « Center Parcs »

**Forme juridique** : société civile de placement immobilier à capital variable

**Société de gestion** : UFG REM

**Objet** : constitution et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Capital social minimum** : 760 000 euros

**Valeur nominale de parts** : 4 750 euros

**Prime d'émission** : 250 euros

**Délais de jouissance** : le premier jour du mois qui suit le mois de souscription

**Minimum de détention de parts** : 5 parts

**Capital maximum statutaire** : 40 004 500 euros

**Durée de vie de la société** : 99 ans