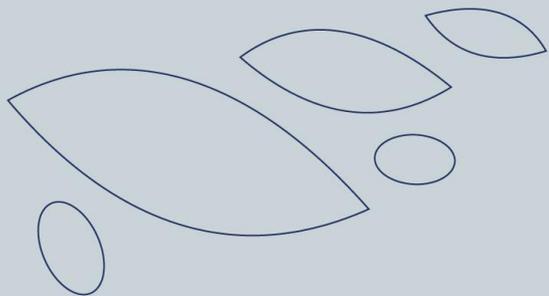


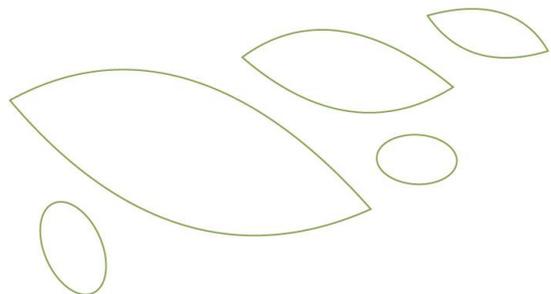


**UFG**  **LFP**



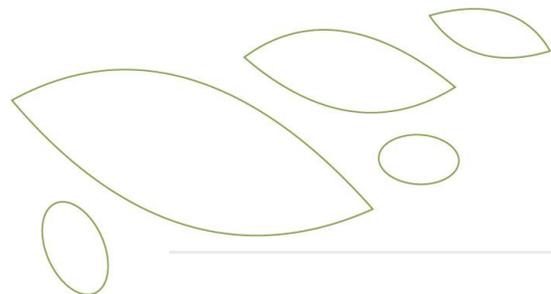
**SCPI FISCALE**

**Notre SCPI Scellier Multihabitation 5**



## SCPI Scellier : MULTIHABITATION 5

- **La fin du dispositif Scellier offrant 25% de réduction d'impôt au 31/12/2010**
- **Les investissements engagés**



### L'actualité Immobilier

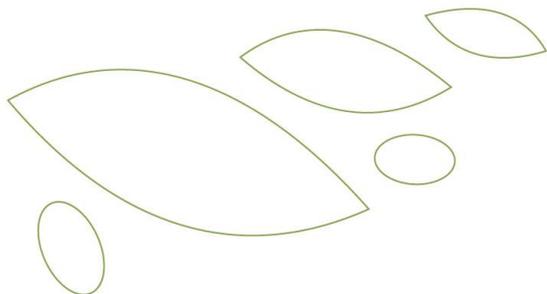
Le 16/12/2009 à 16:39 - Mis à jour le 16/12/2009 à 16:45

#### **Immobilier locatif : le dispositif Scellier inchangé en 2010**

Fin du feuilleton. Réunis lundi soir en Commission mixte paritaire, députés et sénateurs, ont décidé de reporter le « verdissement » du dispositif Scellier qui offre une réduction d'impôt aux investisseurs achetant dans le neuf pour louer.

Initialement, le projet de loi de finances avait proposé de recentrer, dès 2010, ce dispositif sur les logements à basse consommation énergétique. Il n'en sera rien. L'an prochain, tout acheteur qui s'engage à louer son appartement neuf durant une période de 9 ans continuera à profiter d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant de son acquisition (dans la limite de 300.000 euros).

A partir de 2011, la fiscalité va changer. Pour les logements basse consommation, la réduction d'impôt sera de 25% en 2011 et de 20% en 2012. Pour les logements les plus gourmands en énergie, l'aide fiscale tombera à 15% en 2011 et à 10% en 2012. Pour l'heure, il n'est pas prévu que le dispositif soit prolongé au-delà de la fin 2012.



## SURESNES- COGEDIM

- **Aménagement d'un nouveau quartier intégrant de nouveaux équipements publics (crèche, groupe scolaire, et plus de 200 logements), ainsi qu'un mail piétonnier permettant de relier le centre ville à la Seine**
- **Une opération d'envergure portant la marque de COGEDIM**
- **Sélection de 30 appartements, sur la base d'un prix de vente inférieur à 5000 €/m<sup>2</sup> et une rentabilité prévisionnelle proche de 4,50%**
- **Livraison fin 2012**

rue du Commandant Rivière

Accès parking

Accès parking

CRÈCHE 4-500 & 501

GRANDS SALLES 3-500 & 501

COUR

BATIMENT 1

BATIMENT 2

BATIMENT 3

BATIMENT 4

BATIMENT 5

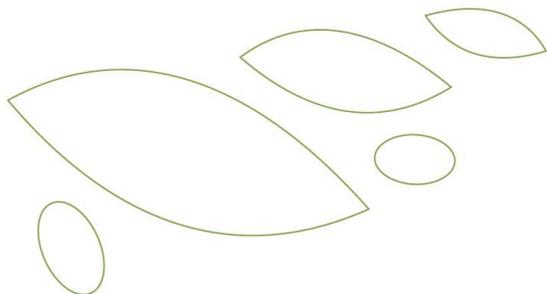
BATIMENT 6

BATIMENT 7

Les Sorbiers



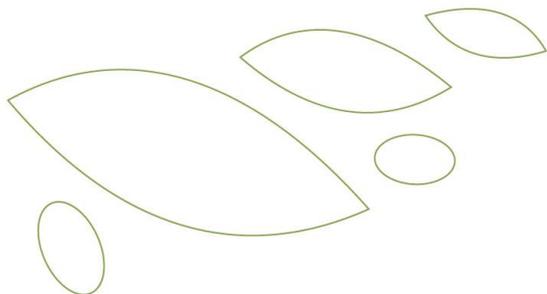




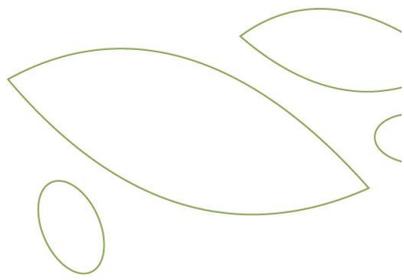
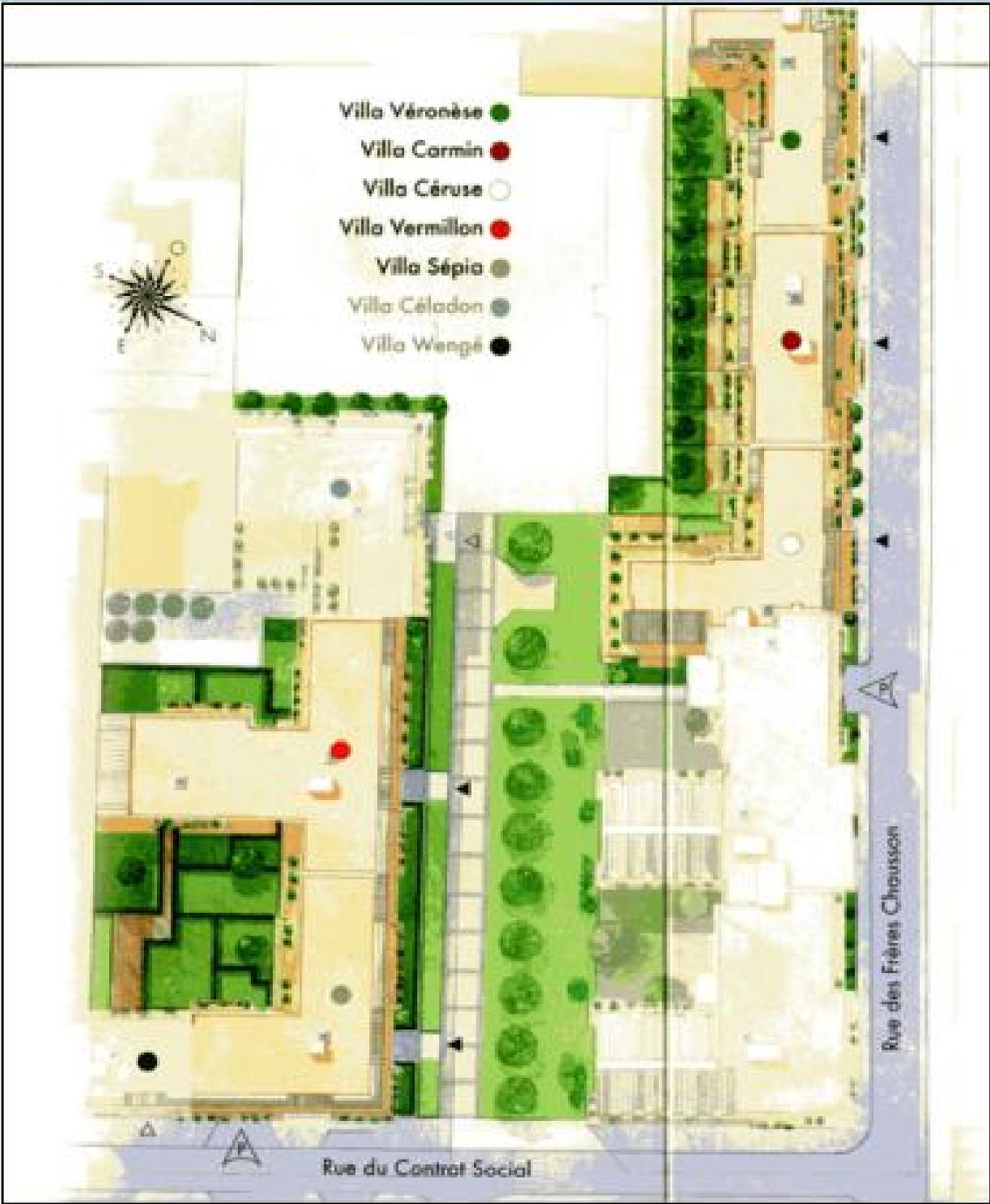
## SURESNES- JACQUELIN

- **Une opportunité d'investissement plus limité sur une petite opération de 32 logements, située en cœur de ville**
- **Sélection de 7 logements sur la base d'une valeur d'environ 5000 € et une rentabilité potentielle supérieure à 4,50%**
- **Livraison fin 2011**





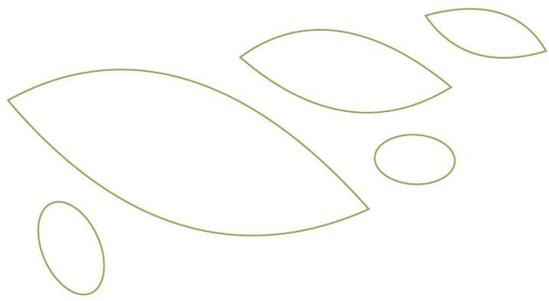
- **Un programme d'envergure, réalisé à proximité du cœur de ville, développant environ 170 logements, 21 logements sociaux et une crèche, une résidence hôtelière et une résidence étudiante**
- **Sélection de 20 logements, sur la base d'un prix inférieur à 5000 €/m<sup>2</sup> et une rentabilité potentielle s'établissant entre 4 et 4,50%**
- 
- **Livraison fin 2011**







- **Dans le cadre du quartier du TASTA, situé à 5 minutes de Bordeaux et bénéficiant du Tram reliant la gare Saint Jean**
- **Une opération répondant aux normes environnementales, en respectant les performances énergétiques et la gestion de l'eau, en renforçant la qualité du choix des matériaux et des procédés de construction ainsi que les confort thermique, acoustique et visuel, la gestion des nuisances et les performances en phase d'exploitation**
- **Projet d'acquisition sur un bâtiment de 30 logements, sur la base d'un prix d'environ 2700€/m<sup>2</sup> et une rentabilité proche de 5%**
- **Livraison mi 2012**



Hand-drawn scribbles in the top left corner, consisting of several overlapping, irregular shapes in a light green color.



## Dans un marché résidentiel français aux évolutions contrastées, UFG-REM maintient une exploitation croissante des patrimoines SCPI

### Le marché résidentiel

Le marché résidentiel français aura connu un ajustement marqué tout au long de l'année 2008, puis contrasté en 2009 pour finalement s'engager, semble-t-il, dans une voie de stabilisation.

Entre l'ancien et le neuf, les tendances sont distinctes.

Dans le neuf, le premier semestre 2009 a rompu avec la chute des volumes de ventes constatée fin 2008.

Dans le même temps, l'ancien poursuivait son ajustement (encore -25 % en volume de transaction sur un an en juin 2009). Néanmoins, la révision des prix est restée modérée, atteignant -4,8 % sur un an au 3<sup>e</sup> trimestre 2009, ce qui tend à prouver que le marché français a su rester sain.

#### 2009 – fin de la chute des transactions : rebond du neuf / stabilisation de l'ancien

Les ventes dans le neuf ont donc connu un rebond dès le premier semestre 2009, bénéficiant de différents facteurs de reprise : les efforts commerciaux des promoteurs ; la baisse des taux de crédit habitat ; le doublement du prêt à taux zéro ; le dispositif fiscal Scellier, sous lequel UFG REM a développé son offre de SCPI fiscales avec le lancement de Multihabitation 5.

Ces mesures, ponctuelles, ont permis essentiellement aux investisseurs de se repositionner progressivement sur ce marché.

Dans l'ancien, les ventes qui ont poursuivi leur baisse au premier semestre 2009 semblent s'être finalement stabilisées, à un niveau bas. La prudence des acheteurs face à une conjoncture économique toujours fragile (perspective de baisse du PIB, remontée rapide du taux de chômage) est l'un des principaux facteurs pesant sur le rebond de ce segment de marché. Par ailleurs, la solvabilité des ménages reste dégradée malgré la baisse des prix et des taux de crédit habitat ; les anticipations baissières des acheteurs potentiels engendrent des comportements attentistes qui repoussent les décisions d'achats.

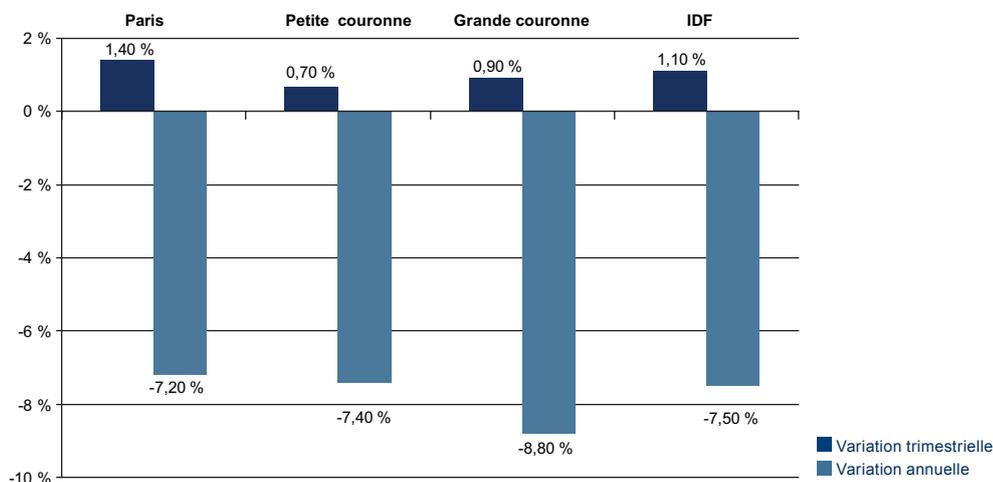
2009 aura été globalement un marché plus favorable aux investisseurs, principalement orientés vers le résidentiel neuf, touchés moins directement par la crise que les ménages désireux de devenir propriétaires, souvent dans l'ancien.

#### Recul de l'activité sans effondrement des prix

Malgré la baisse des volumes de transactions, il est important de noter que l'impact sur les prix reste modéré en France, en comparaison avec d'autres pays voisins comme la Grande Bretagne ou l'Espagne. Les fondamentaux que nous connaissons au marché résidentiel français sont toujours structurellement forts et sains : demande de logements soutenue par des facteurs démographiques, sociologiques (décohabitation...) ou encore le désir d'accession à la propriété ; pas d'excès sur le marché de la construction ; prudence des banques ayant renforcé les conditions d'octroi de crédit habitat. Si l'on ajoute à cela une offre de logements, neufs comme anciens, dont les stocks ont été rapidement réduits (ajustement des promoteurs aux conditions de marché, retraits de certains vendeurs sur le marché de l'ancien), tous ces facteurs expliquent la baisse des prix, relative, observée.

## Evolution et perspectives 2010

### Prix des appartements anciens au 3<sup>e</sup> trimestre 2009



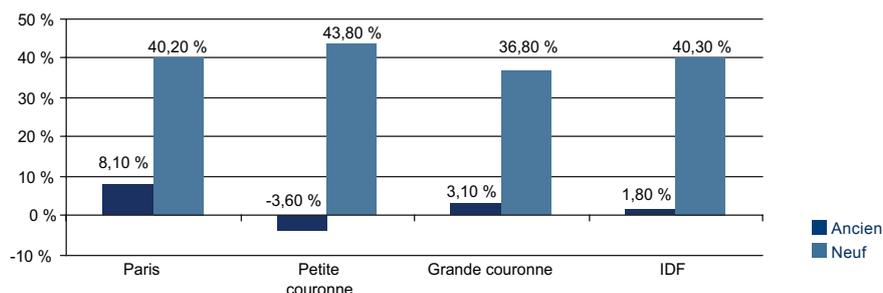
### La gamme Multihabitation

#### Politiques d'investissement

Derrière ce mouvement de marché global relativement mesuré, les zones connaissant une forte demande locative et un tissu économique dense résistent naturellement mieux.

La stratégie d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation permet de tirer partie de ces disparités en ciblant principalement le marché francilien et la proximité des centres-villes des grandes métropoles régionales.

### Volume des ventes d'appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2009 (variation annuelle)



Sur le plan du marché locatif, la mobilité résidentielle, qui est souvent l'occasion de réévaluer les loyers, est en baisse. Cependant ce recul est moins marqué dans certaines régions comme l'Ile-de-France, PACA... Cela souligne une nouvelle fois la pertinence de la politique d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation, visant toujours à développer leur patrimoine précisément dans ces régions, parmi les plus attractives.

Quant aux valeurs locatives, elles sont aujourd'hui à la baisse, modérément, dans la majorité des grandes villes. Mais là encore, les loyers présentent des évolutions différentes selon les villes, dont certaines connaissent toujours des loyers à la hausse (Lyon, Nice...). La diversification patrimoniale des SCPI tend à limiter l'impact des baisses des valeurs locatives globalement constatées sur le marché.

## Evolution et perspectives 2010

Par ailleurs, les revenus locatifs des SCPI de la gamme Multihabitation restent soutenus par la mise en exploitation complète ou croissante de leur patrimoine, année après année. Avec les incertitudes liées aux perspectives d'évolution du contexte économique français, la sélection des locataires reste rigoureuse avec toujours pour objectif de sécuriser les conditions de remplissage des actifs livrés progressivement.

### Expertises patrimoniales des SCPI

L'impact de l'ajustement des marchés résidentiels neuf et ancien, engagé depuis 2008, se fait toujours sentir dans les résultats d'expertises réalisées en cette fin d'année 2009 sur les patrimoines de la gamme Multihabitation.

C'est le cas avec les expertises menées au niveau des SCPI sur la base d'une revente en bloc en raison notamment de certains critères de notation spécifiques :

- selon le nombre d'appartements, l'expert procède à une décote 'vente en bloc' de 10 à 17 % de la valeur par comparaison ;
- l'occupation du bien implique également une décote de la valeur d'expertise, à hauteur de 5 % ; un bien libre se vendant mieux en habitation.

Néanmoins, la méthode d'arbitrage appliquée au moment de la dissolution des SCPI et donc de la liquidation du patrimoine est la vente au lot par lot.

Les expertises, sur une base de vente au lot par lot, révèlent quant à elles des revalorisations autour de 6 % et jusqu'à 15 % par rapport au prix d'acquisition. Cette approche est conforme aux conditions réelles de cession du patrimoine en cas de liquidation. Les résultats suivants, correspondant à une revente au lot par lot, reflètent bien la qualité patrimoniale des opérations sélectionnées :

- Multihabitation : + 9,68 %
- Multihabitation 2 : + 5,73 %
- Multihabitation 3 : + 7,27 %
- Multihabitation 4 : + 15,47 %

Ces valeurs sont le résultat de politiques d'investissement rigoureuses alliées à la diversification patrimoniale que permet la SCPI, tant sur le plan géographique qu'entre les différentes typologies d'actifs répondant le mieux à la demande locative.

Au-delà des avantages fiscaux et des revenus complémentaires (mineurs sur ce type de SCPI de défiscalisation), la pertinence des choix d'investissements permet d'assurer de bonnes conditions de revente du patrimoine.

### Résultats et distributions : perspectives 2010

	Multihabitation	Multihabitation 2	Multihabitation 3	Multihabitation 4
Distribution prévisionnelle par part (2009)	42,00 €	34,08 €	22,80 €	15,60 €
Distribution prévisionnelle par part (2010)	41,04 €	40,08 €	34,08 €	15,60€

La SCPI Multihabitation est en pleine exploitation. L'ensemble du patrimoine est livré : en 2010 les revenus financiers sont de ce fait quasi nuls, au profit des revenus locatifs qui se stabilisent, après une croissance ininterrompue depuis 2004, année de sa création. Parallèlement, l'augmentation importante des charges foncières pèse sur les valeurs prévisionnelles de résultat et de distribution, en légère baisse pour l'année 2010.

Multihabitation 2 arrive elle aussi en pleine exploitation avec la livraison du dernier immeuble réalisée fin 2009. Pour 2010, les revenus locatifs sont donc en augmentation significative par rapport à l'année 2009. La croissance du montant de loyer dégagé, suite à la mise en exploitation de l'ensemble du patrimoine, permet la progression de la distribution prévisionnelle tout en faisant face à l'augmentation des coûts liés aux taxes foncières.

## Evolution et perspectives 2010

Sur l'année 2009, six immeubles auront été livrés venant ainsi accroître progressivement les revenus locatifs de Multihabitation 3. Le résultat de la SCPI se redresse donc, après une baisse entre 2008 et 2009 suite aux investissements réalisés. Les sept derniers actifs seront livrés en 2010. C'est pourquoi les produits locatifs prévisionnels sont en nette progression. Par voie de conséquence, la distribution prévisionnelle augmente, pour la 4<sup>e</sup> année consécutive depuis la création de la SCPI.

Créée en 2007, Multihabitation 4 a aujourd'hui achevé son programme d'investissement. Les premières livraisons d'immeubles reçues en 2009 ont permis de générer les premiers revenus locatifs. Les livraisons à venir en 2010 et la mise en exploitation progressive des immeubles d'ores et déjà livrés permettent une progression conséquente des revenus locatifs prévisionnels. Avec, en contrepartie, un résultat en baisse du fait de l'investissement de la collecte, la distribution prévisionnelle 2010 est maintenue à son niveau de 2009.

La dernière venue dans la gamme Multihabitation, Multihabitation 5, commercialisée depuis août 2009, permet aux investisseurs de bénéficier du dispositif fiscal Scellier pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010 (réduction d'impôt au taux de 25 %). Plusieurs investissements sont à l'étude ou déjà engagés, pour des livraisons prévisionnelles du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 au 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Aucun revenu locatif n'est donc à prévoir pour 2010, uniquement des revenus financiers issus du placement de la trésorerie (collecte non encore investie) ; il est à noter, de manière générale, que les produits financiers issus du placement de la trésorerie sont aujourd'hui faibles, du fait d'un niveau de rémunération au plus bas.

Dans un contexte économique encore fragile, l'enjeu reste, pour la société de gestion, de maintenir de rigoureux critères de sélection des locataires en vue de pérenniser les revenus locatifs des patrimoines existants, soutenant les résultats et de ce fait les distributions. De même, la rigueur des politiques d'investissements des SCPI en cours de constitution (Multihabitation 4 et plus récemment Multihabitation 5) est un gage de croissance des résultats futurs, en tirant profit notamment du potentiel de diversification des patrimoines des SCPI et d'opportunités d'acquisition à des conditions attractives.