

## Multihabitation 5

Le dispositif "Scellier", au cœur de la SCPI Multihabitation 5, permet à ses associés de bénéficier de deux mesures fiscales importantes :

- Une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de **25 %\*** du montant total de parts souscrites dans la limite de 300 000 €, pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010.

- Une possibilité de report de réduction d'impôt dans le cas où celle-ci serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année.

\* Le taux de réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010 et sera de 20 % pour celles réalisées en 2011 et 2012.

Conditions d'application de l'avantage fiscal :

### Répartition de l'actif du fonds

Le dispositif Scellier permet à la SCPI d'appliquer les conditions locatives des régimes Robien recentré ou Borloo : Multihabitation 5 a opté pour la mise en location des logements dans les conditions de plafonds de loyers définis par le régime Robien recentré.

Dans ce cadre, la réduction d'impôt correspond à **25 % de la souscription totale** réalisée dans la limite de 300 000 €, soit au maximum 75 000 € (8 333 € par an pendant 9 ans).

### Imputation de l'avantage fiscal

Pour une souscription en 2009, la réduction d'impôt est étalée sur **9 ans**, à raison de 1/9<sup>e</sup> de l'avantage total par an, à compter de la déclaration des revenus 2009.

### Report de réduction d'impôt

Au cours des 9 années d'imputation, dans le cas où la réduction d'impôt serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année, le dispositif prévoit la **possibilité de reporter le solde** sur les 6 années suivant cette même année.

### Engagement de détention des parts

Le bénéfice de la réduction d'impôt est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant une durée de **9 années à compter de la mise en location du dernier logement** composant le patrimoine de la SCPI. Le non-respect de cette obligation entraînera pour l'associé la réintégration de l'ensemble des réductions imputées dans son revenu net foncier. Et ce, dans la déclaration de l'année au cours de laquelle il aura cédé ses parts. Ainsi la durée de conservation des parts par chaque associé est estimée à 12 ans à compter de la date de constitution de la SCPI. Cette durée tient compte des délais :

- d'investissement des fonds, qui doit intervenir, en application des textes, au plus tard dans les 18 mois de la clôture de chaque augmentation de capital ;
- d'achèvement des immeubles, puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- de l'engagement de location de 9 ans qui doit être pris par la société.

### Cycle de vie de la SCPI

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Collecte et investissement des capitaux	Livraison des immeubles et mise en location	Immeubles loués	Mise en liquidation de la SCPI
Revenus financiers du placement des fonds collectés dans des produits monétaires sécurisés	Les revenus financiers baissent au fur et à mesure des appels de fonds. Parallèlement, la quote-part des revenus fonciers dans le résultat de la SCPI augmente	Revenus principalement fonciers	Acomptes sur liquidation issus de la vente de l'ensemble du patrimoine immobilier

### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCCELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement 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 entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 13 ans). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément AMF N° GP-0700038 du 26/06/2007.

## Multihabitation 5

La politique d'investissement de Multihabitation 5 adopte une approche "qualité" rigoureuse dans la sélection des actifs.

### La stratégie d'investissement vise une sélection d'opérations patrimoniales de qualité...

- Des zones à fort potentiel économique, profitant d'importants flux migratoires.
- Des communes proches de zones d'emploi, bénéficiant d'une véritable politique urbaine, notamment en matière de transports et de services (commerces, écoles, crèches...).
- Un patrimoine constitué auprès :
  - de grands promoteurs nationaux pour la qualité de signature et le gage de sécurité ;
  - d'opérateurs locaux ou régionaux pour jouer l'opportunité foncière et la diversité patrimoniale.
- Une typologie de logements variée (du studio, en faible proportion, au T5) mais privilégiant le cœur de cible de la demande locative (essentiellement T3 et T2).
- Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement (respect des normes en vigueur notamment de sécurité, acoustique, thermique...).

### ...privilégiant les zones géographiques dynamiques :

- Au plan économique : c'est le cas de l'Île-de-France (recentrage sur Paris, ses 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes) ainsi que les régions Rhône-Alpes et PACA par exemple.
- Au plan démographique.

### ...avec la capacité de cibler les périodes d'investissements opportunes en deux temps :

#### Aujourd'hui ...

...des opportunités prévisibles, avant la fin de l'année 2009, auprès de promoteurs souhaitant finaliser la commercialisation de leurs programmes en cours (prix attractifs) et ce, notamment, afin de reconstituer leurs fonds propres et générer de nouvelles opérations ;

#### et demain...

... la possibilité grâce au délai très large d'investissement du support SCPI – dans les 18 mois de la clôture de la collecte, soit mi-2011 – de rechercher les opportunités d'opérations développées sur des prix de foncier négociés à la baisse, sur des marchés de travaux qui devraient connaître également une pondération de leurs coûts.

### ...respectant les normes de construction et environnementales

- L'application des nouvelles normes réglementaires environnementales, répondant à la demande des utilisateurs avec l'objectif de pérenniser le bien immobilier, assure ainsi une partie de son potentiel de plus-value.

#### Avertissement à l'investisseur :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement 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 entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 13 ans). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

## Les valeurs ajoutées de l'UFG

- Son expérience dans le domaine de l'investissement immobilier d'habitation et la présence permanente de ses équipes sur le terrain lui permettent d'avoir une parfaite approche de son marché.
- Sa connaissance de toutes les phases clés de l'investissement immobilier (achat, gestion, revente) lui permet de développer un cahier des charges pertinent et une méthode de sélection efficace.
- Son poids, en raison de la taille de ses investissements, lui permet de négocier avec les promoteurs les détails clés d'une "bonne opération".
- Son expertise en matière de prestations techniques lui permet de faire les meilleurs choix en termes notamment de qualité des matériaux, de consommation d'énergie, d'eau chaude, de revêtement de sol, etc.
- Son intervention tout au long des processus de sélection, d'acquisition, d'entretien du patrimoine et de revente est synonyme de son engagement dans un partenariat durable.

## Quelques investissements de la gamme SCPI Multihabitation, développée depuis 2004...

### "Côté Belvédère" - Vinci - Suresnes (92)

Appréciée pour sa qualité de vie, Suresnes est également un pôle de développement technologique et propose nombre d'équipements culturels.

L'opération est située à proximité immédiate du centre ville, mairie, écoles, etc...

**Acquisition en juin 2007 de 14 appartements pour une rentabilité atteignant les 4,20 %.**



### "ZAC Asnières Bords de Seine" Eiffage/Coffim - Asnières-sur-Seine (92)

Au cœur d'une commune recherchée des Hauts de Seine, en plein essor économique et à proximité de Paris (nombreux équipements sportifs et culturels), l'opération consiste en la création d'un quartier autonome constitué de bureaux, commerces, équipements publics, proche de la gare RER.

**Acquisition en juin 2007 de 23 appartements pour une rentabilité attendue aux environs de 4,60 %.**



### "Seine et Jardin" - Cogedim - Saint-Cloud (92)

Une commune située dans un environnement qualitatif, bénéficiant d'une bonne desserte en transports.

Le programme est situé à proximité des commerces, d'une crèche, d'une école et d'un square (station de tramway à 300 m).

**Acquisition en avril 2006 de 12 appartements pour une rentabilité aux environs de 4,30 % : une opportunité patrimoniale dans une commune valorisante.**



### "Le Domaine du Parc" - Altarea - Villeneuve-Loubet (06)

A mi chemin entre Nice et Cannes, à proximité de la mer, le site bénéficie de nombreuses infrastructures dont un centre de thalassothérapie.

**Acquisition en décembre 2005 de 8 maisons individuelles. Une opération patrimoniale avec de bonnes perspectives de revente.**

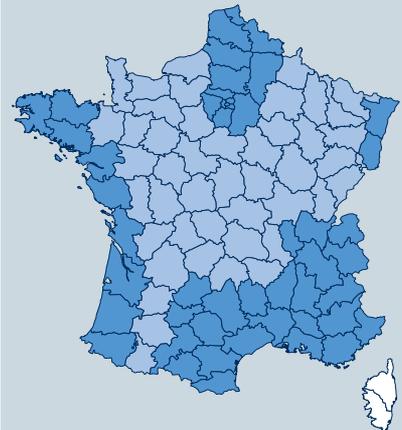


La stratégie de sélection d'actifs de Multihabitation 5 laisse attendre une rentabilité brute moyenne autour de 4,75 %, soit une rentabilité nette SCPI\* qui devrait se situer autour de 3 % des investissements immobiliers.

\* Une fois le patrimoine constitué et loué, sur la base d'un taux d'occupation maximisé (autour de 95 %) et d'une hypothèse (soumise à variation) de revalorisation des loyers de 2 %.

## Les régions privilégiées

Ile-de-France  
PACA  
Rhône-Alpes  
Languedoc-Roussillon  
Midi-Pyrénées  
Bretagne-Atlantique  
Nord-Pas-de-Calais  
Alsace





# Multihabitation 5

## Investissement en SCPI Scellier

### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement 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 entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (durée de vie statutaire fixée à 13 ans). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

# Accédez à la réduction d'impôt Scellier...

La loi de finances rectificative pour 2008 est venue dynamiser l'investissement locatif et soutenir le secteur de la construction avec la mise en place d'un nouveau dispositif d'incitation fiscale. Ce régime baptisé "Scellier" concerne les investissements dans les logements neufs ou restructurés et s'applique à la "Pierre Papier", par le biais des parts de SCPI, aussi bien qu'aux placements immobiliers directs.

## Le dispositif fiscal SCPELLIER...

Fonctionnant par réduction directe sur le montant de l'impôt sur le revenu, ce régime offre un plafond limite de défiscalisation important en contrepartie d'une conservation des parts à long terme (durée minimum légale de 9 ans) :

- **Une réduction de votre impôt sur le revenu à hauteur de 25 %** du montant total de parts souscrites dans la limite de 300 000 euros, pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010, soit un avantage fiscal maximum de 75 000 euros représentant 8 333 euros par an pendant 9 ans.
- **La réduction d'impôt est étalée sur neuf années** et appliquée au titre de l'année de souscription, puis pendant huit années à raison d'un neuvième de l'avantage total.
- **Un aménagement sur mesure de votre avantage fiscal**  
Au cours des 9 années d'imputation, dans le cas où la réduction d'impôt serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année, il vous sera possible de reporter le solde sur les 6 années suivant cette même année.
- **Risques associés** : vous vous engagez à conserver vos parts jusqu'au terme de l'engagement de location de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux imputés.  
Par ailleurs l'avantage fiscal ne pouvant être transmis, la liquidité de la SCPI s'en trouve limitée.

## ... au cœur de Multihabitation 5

Le dispositif "Scellier" vous permet, avec un engagement de détention des parts de la SCPI Multihabitation 5 sur une période estimée de 12 ans, de bénéficier de sa réduction d'impôt, au même titre qu'un investisseur en direct. Le placement collectif vient enrichir de toutes ses qualités intrinsèques cette nouvelle mesure d'incitation fiscale :

- Vous accédez à un investissement immobilier pour une mise de fonds réduite.
- Vous avez l'opportunité de réduire votre impôt, au titre de la première année de souscription des parts, à hauteur d'un neuvième de l'avantage fiscal total.
- Vous pourrez percevoir des revenus complémentaires provenant de la location des logements sur décision de l'AG annuelle.
- Vous bénéficiez d'une bonne mutualisation des risques liés aux évolutions du marché immobilier de part la diversification dans les typologies de logements et leurs localisations sur l'ensemble du territoire français.
- Vous profitez d'une politique d'investissement sur les zones présentant un bon potentiel de revalorisation.
- Vous confiez l'ensemble de la gestion à la société de gestion UFG REM, leader du marché des SCPI (classement IEIF, capitalisation et collecte au 31/12/2008), en contrepartie de frais.
- **Risques associés** : le rendement de la SCPI dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. Cette dernière ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital investi. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à la mise en location, vous ne percevrez que des revenus financiers provenant du placement de la trésorerie.

### Les principes généraux :

**Réduction d'impôt immédiate** : avantage fiscal accessible quel que soit votre taux marginal d'imposition

**Opportunité d'investir** dépendante de la situation fiscale propre à chaque investisseur

**Engagement de la SCPI** sur la mise en location des logements pendant au moins 9 ans

## Les conditions locatives

### Le contexte de marché résidentiel (CBRE, Etudes Economiques Crédit Agricole)

➤ Avec le ralentissement des marchés immobiliers, et notamment résidentiel, au cours de l'année 2008, les valeurs des actifs se sont réajustées en fonction de leur qualité réelle.

**Le potentiel de revalorisation des actifs les moins qualitatifs s'est de ce fait réduit.**

➤ Les investisseurs, dont la prudence s'est accrue, expriment une demande forte pour les logements ayant une localisation et des caractéristiques sûres.

**D'où un recentrage naturel de l'activité des promoteurs permettant de se positionner sur les meilleurs actifs (sites de premier choix, qualité des prestations...).**

### Pertinence du régime Scellier sur le marché immobilier résidentiel

➤ Les conditions locatives prévues correspondent aux besoins qualitatifs du marché :

- des plafonds de loyers cohérents avec les actifs visés ;
- des locataires dont les ressources ne sont soumises à aucun plafond.

➤ Multihabitation 5 se réserve ainsi l'opportunité :

- d'investir sur des opérations patrimoniales de qualité, à des prix aujourd'hui plus attractifs, ayant conservé de bonnes perspectives de revalorisation ;
- de constituer un patrimoine de logements dont les conditions de revente seront optimisées au moment de sa liquidation.

La note d'information de la SCPI Multihabitation 5 a reçu le Visa n°09-18 en date du 7 août 2009 délivré par l'AMF et elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.ufg-partenaires.com](http://www.ufg-partenaires.com).

La notice prévue à l'article L 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 12 août 2009.

## Fiche d'identité de Multihabitation 5

Forme juridique	Société civile de placement immobilier à capital fixe
Société de gestion	UFG Real Estate Managers (UFG REM)
Objet	Constitution et gestion d'un patrimoine immobilier d'habitation neuf "Scellier"
Capital social initial	897 500 euros
Montant capital maximum statutaire	70 millions d'euros
Durée de vie de la société	13 ans
Prix de souscription	1 500 euros
Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)	10,5 % TTC
Frais de gestion	11,96 % TTC des produits locatifs HT et financiers nets
Versement des revenus	Semestriel
Date prévisionnelle de versement des 1 <sup>ers</sup> dividendes	Janvier 2010 au titre de 2009 (revenus des placements de la trésorerie)
Minimum de première souscription	5 parts soit 7 500 euros
Délais de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription



# UFG REAL ESTATE MANAGERS

## Créateur de solutions immobilières

UFG Real Estate Managers (UFG REM) est la filiale de l'UFG dédiée aux placements immobiliers. Leader français de l'immobilier non coté, elle détient 28,4 % de part de marché sur le segment des SCPI à fin 2008 (classement IEIF au 31/12/2008). La société distribue auprès d'une large clientèle des SCPI. UFG REM est présente à tous les stades de la gestion, et prend également en charge l'entretien de son parc d'immeubles via sa filiale Colliers UFG Property Managers.

L'UFG est un groupe de gestion d'actifs multispécialiste, filiale du Groupe Crédit Mutuel Nord Europe. Il exerce son activité dans les expertises majeures que sont la gestion d'actifs financiers, le placement immobilier, la multigestion alternative et le capital investissement. Par la complémentarité de ses métiers, l'UFG propose à ses clients, investisseurs institutionnels, prescripteurs et particuliers, des solutions d'investissements conçues en réponse à leurs besoins. L'UFG gère 20 milliards d'euros d'encours au 31/12/2008.

## UFG PARTENAIRES

Entité dédiée à la distribution des gammes de produits proposées par l'UFG sur ses 4 domaines d'expertise (SCPI, fonds de fonds alternatifs, OPCVM, FCPI), UFG Partenaires intervient auprès d'une clientèle de réseaux partenaires telle que les CGPI, les grands réseaux financiers, les notaires, les réseaux bancaires et les plates-formes de distribution. Elle distribue également les contrats d'assurance-vie ainsi que les autres produits de diversification du groupe.