

MULTIHABITATION 4



UNE APPROCHE
QUALITÉ ET
UNE STRATÉGIE
D'INVESTISSEMENT
RIGOUREUSES



Groupe UFG

UFG REM
real estate managers

La note d'information de la SCPI Multihabitation 4 a reçu le Visa n° 07-27 en date du 28 septembre 2007 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. 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 5 octobre 2007.

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.

« Tout le sens d'une démarche sélective, c'est de privilégier la qualité avant la quantité : qualité de l'emplacement et celle du logement lui-même. Cette approche, mise en œuvre par le Groupe UFG depuis 30 ans permet non seulement d'optimiser la gestion du risque locatif, les coûts d'exploitation, mais facilite aussi la revente. Elle sera naturellement celle de Multihabitation 4 »

LA SÉLECTION UFG : L'APPROCHE QUALITÉ MULTIHABITATION 4

Les 6 grands principes d'investissement de Multihabitation 4

La construction du patrimoine de Multihabitation 4 s'appuie sur une démarche rigoureuse et méthodique...

- Des zones dynamiques à forte croissance démographique
- Des communes proches de zones d'emploi
- Des communes bénéficiant d'une véritable politique urbaine, notamment en matière de transports et de services (commerces, écoles, crèches...)
- Des immeubles avec une véritable qualité de construction et d'aménagement (respect des normes en vigueur notamment de sécurité, acoustique, thermique...)
- Une typologie de logements avec des prestations de qualité et adaptées à la demande locative (placards intégrés, matériaux utilisés pour les cloisons, qualité des radiateurs installés en nombre suffisant, types de peinture utilisés notamment dans les salles de bains et les cuisines...)
- Des logements à des niveaux de prix et de loyers en adéquation avec le marché local et visant une rentabilité cohérente

Les régions privilégiées

Parmi ces régions, certaines sont privilégiées en raison :

- **de leur puissance économique**, c'est le cas de l'Ile-de-France, mais aussi autour des régions Rhône-Alpes et PACA
- **de leur dynamisme économique** et de leur capacité à attirer une croissance démographique nouvelle

Les typologies de logement :

2-3-4 pièces mais aussi des maisons, avec une répartition homogène en phase avec les bassins de population

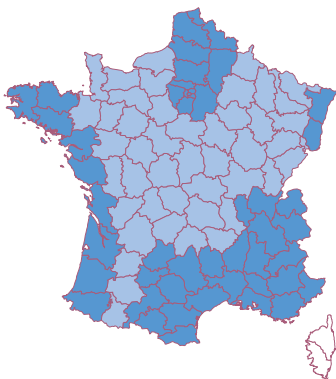
Rentabilité brute moyenne :

Par rapport aux critères de sélection retenus par UFG REM, la rentabilité brute moyenne des investissements devrait se situer entre 4,60 et 4,80 %

Les 5 valeurs ajoutées de UFG REM

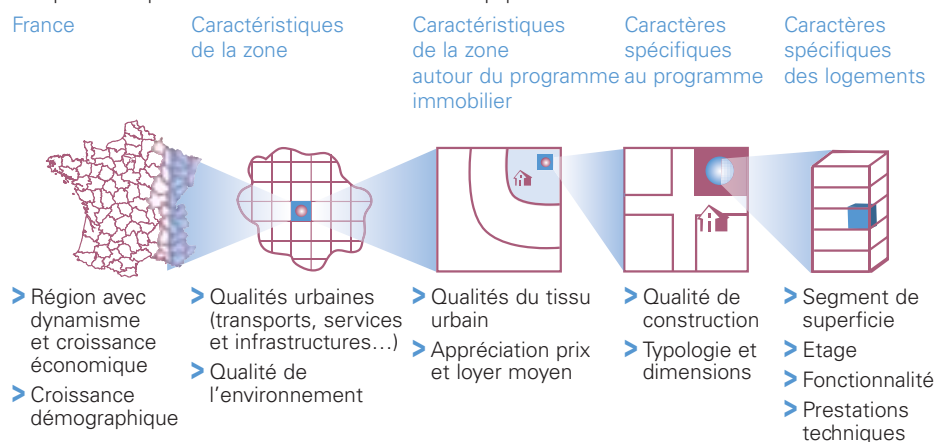
- L'expérience de UFG REM dans le domaine de l'investissement immobilier d'habitation et la présence permanente de ses équipes sur le terrain lui permettent d'avoir une parfaite approche de son marché
- La connaissance de toutes les phases clés de l'investissement immobilier (achat, gestion, revente)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

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



La démarche « Sélection » UFG REM

Le process de sélection de UFG REM repose sur une série d'analyses de données de marché et une présence permanente sur le terrain de ses équipes.



Objectif recherché	Démarche « Sélection UFG REM »	Moyens mis en œuvre
Privilégier les zones de marché durables	Définir les zones d'habitation à fort potentiel locatif lié notamment à un environnement économique dynamique	Analyses quantitative et qualitative des bassins d'emploi et de population sur le territoire français
S'assurer d'une qualité d'environnement	Identifier les évolutions du tissu urbain et les bassins de population en place	Analyse du tissu social et de la politique urbaine : enquêtes de terrain, rencontres des services municipaux
Disposer d'une offre locative cohérente	Anticiper l'évolution quantitative de l'offre locative et la croiser avec les prévisions de croissance démographique	Relevé des programmes en cours de construction ou de commercialisation, enquête sur les autorisations et permis de construire. Analyse de la démographie et du pouvoir d'achat
S'assurer de la qualité des matériaux de construction et du niveau de prestations locatives	Intervenir très en amont avec les responsables de programmes.	Rencontres avec les promoteurs et professionnels de la construction et négociation des prestations sur le plan locatif
Se positionner sur des programmes dont les prix de vente sont cohérents avec le marché	Disposer des prix moyens de marché pour le neuf, par programmes et niveau de prestations ainsi que d'une grille de prix sur l'ancien afin d'évaluer l'écart sur ces deux marchés	Construction de grilles de prix moyens sur la base des dernières transactions et des investissements déjà réalisés le cas échéant sur la zone cible

Une équipe dédiée

Les SCPI de la gamme Multihabitation bénéficient pour la constitution de leur patrimoine d'une équipe qui leur est entièrement dédiée. L'ensemble des équipes de gestion, techniques, et juridiques de UFG REM apportent leur compétence dans toutes les phases d'investissement et de gestion. Cette expertise fait d'ailleurs du Groupe UFG le leader sur le marché des produits collectifs en immobilier d'habitation.

UFG REM

Créateur de solutions immobilières



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'encours sous gestion, 38 % de la collecte nette totale du marché et 66 % sur les SCPI fiscales en 2006. Le patrimoine immobilier géré par UFG REM représente 2,1 millions de mètres carrés.

UFG Partenaires

Entité dédiée à la distribution des gammes de produits proposées par le Groupe 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. Plus de 1 500 partenaires ont déjà fait confiance au Groupe UFG.

UFG REM / 173, bd Haussmann / 75008 PARIS
Tél. : 01 44 56 10 00 / www.groupe-ufg.com
RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES
Tél. : 01 44 56 10 62 / www.ufg-partenaires.com

UFG REM
real estate managers

MULTIHABITATION 4

Un placement dans l'immobilier à 13 ans



DÉFISCALISATION

ACCESSIBILITÉ

ET REVENUS

RÉGULIERS



Avertissement à L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Borloo », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 2 de l'introduction « Politique d'investissement » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux et régime d'imposition ;
- 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 des avantages fiscaux accordés 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 ;
- 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 des avantages fiscaux 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 (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction « Politique d'investissement » et au chapitre V-I « La Société » d'information note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Mention pour la transformation en OPCI

Conformément à l'ordonnance du 13 octobre 2005 créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation le 18 avril 2007 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation en OPCI. Lorsque la SCPI optera pour la transformation, cette opération se fera sans frais directs pour les porteurs de parts. Pour plus d'informations se référer à la note d'information de Multihabitation 4 et au site du groupe UFG www.opci.fr

La note d'information de la SCPI Multihabitation 4 a reçu le Visa n° 07-27 en date du 28 septembre 2007 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. 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 5 octobre 2007.

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

Des avantages fiscaux au sein d'un support collectif

Profiter de l'expertise d'un professionnel en immobilier pour se constituer un capital pour demain et bénéficier en même temps d'économies d'impôts : c'est toute la philosophie de Multihabitation 4.

Les 6 atouts majeurs de Multihabitation 4

ACCESSIBILITÉ DÉFISCALISATION REVENUS

- Vous accédez au marché immobilier avec une mise de fonds réduite
- Vous percevez des revenus complémentaires
- Vous défiscalisez dès la première année de souscription des parts
- Vous bénéficiez d'un abattement de 30 % sur les revenus fonciers
- Vous constituez au terme de la durée de vie de la SCPI, en fonction de l'évolution du marché immobilier, un capital faiblement taxé pour votre retraite
- Vous confiez la gestion de votre patrimoine à UFG REM, leader du marché de la SCPI

Obligations

Obligations de la SCPI

DES CONDITIONS D'APPLICATION SIMPLES

- Investissement dans les 18 mois qui suivent la période de clôture de la souscription
- Investissement d'au moins 95 % de la souscription dans des logements respectant les conditions de la loi « Borloo »
- Investissement dans des biens à usage de résidence principale
- Mise en location des logements non meublés pendant au moins 9 ans, dès l'acquisition ou l'achèvement des biens
- Respect des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires, fixés par le régime Borloo neuf

Obligations de l'associé

- Option pour l'amortissement Borloo qui doit être exercée lors de la déclaration de revenus de l'année de souscription
- Conservation des parts au minimum 9 ans à partir du dernier bail signé par la société, soit une durée de détention estimée à 13 ans

Attention : **en cas de revente des parts avant cette période, l'associé doit rembourser à l'administration fiscale les sommes déjà déduites.**

Les avantages fiscaux du Borloo neuf pour Multihabitation 4

AVANTAGES FISCAUX

- **Dès le premier mois qui suit la souscription de parts** : l'investissement effectué en 2007 vous permettra de diminuer la base imposable des revenus déclarés pour 2007
- **La durée d'amortissement prévue dans le cadre de la SCPI est de 9 ans** : il est de 6 % pendant 7 ans et de 4 % les 2 années suivantes, et calculé sur 95 % du montant de l'investissement. Au total, au terme de votre placement, vous déduisez de vos revenus près de 50 % du montant de votre investissement
- **Une déduction de 30 % sur les revenus fonciers** : les déficits fonciers hors charges d'intérêts sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros par an. La fraction non imputée est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes

Les atouts d'un support immobilier collectif

- **Un accès au marché immobilier avec une mise de fonds réduite** : vous déterminez librement votre investissement dès 7 500 euros (minimum 5 parts de 1 500 euros)
- **Aucun souci de gestion** : la société de gestion prend en charge la gestion du patrimoine depuis la recherche des immeubles et des locataires jusqu'à l'entretien du patrimoine. Vous êtes exonéré de toute contrainte
- **Des revenus réguliers** issus de la location des immeubles. Chaque semestre, et après constitution du patrimoine, vous percevez une quote-part de ces loyers nets des charges et des frais de gestion correspondant à un rendement d'environ 3 % *
- **Vous bénéficiez de la vente des immeubles** au terme des 13 ans de durée de vie de la SCPI, au prorata du nombre de parts souscrites

Amortissement**	6 % pendant 7 ans, 4 % pendant les 2 années suivantes, soit 47,5 % sur 9 ans
Déduction/abattement spécifique	30 % sur les revenus fonciers perçus
Déficit imputable sur le revenu global	Dans la limite de 10 700 euros

Avantage fiscal
« Borloo neuf »
dans le cadre de la SCPI

* Taux non garanti

** L'amortissement se calcule sur la base de 95 % du montant de la souscription

Il est rappelé que les personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés et les associés souhaitant souscrire en démembrement de propriété ne peuvent bénéficier de l'amortissement Borloo neuf.

Bénéficiaires : personnes physiques et SCI soumises à l'impôt sur le revenu

Début de l'amortissement : le premier jour du mois qui suit la souscription

Base d'amortissement : 95 % du montant de la souscription

Taux d'amortissement : taux indiqués dans le tableau au prorata temporis à compter du début de l'amortissement

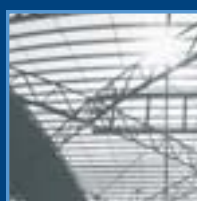
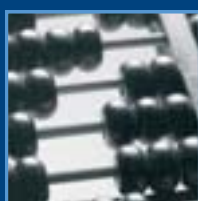
Fiche d'identité de Multihabitation 4

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 « Borloo neuf »
Capital social initial	760 000 €
Montant capital maximum statutaire	70 millions d'euros
Durée de vie de la société	13 ans
Prix de souscription	1 500 euros
Versement des revenus	Semestriel
Minimum de détention de parts	5 parts soit 7 500 euros
Délais de jouissance	1 ^{er} jour du mois suivant la souscription

Les revenus sont versés directement aux associés à hauteur de leur quote-part du capital. Ils peuvent être fonciers et/ou financiers. Les revenus fonciers sont issus des loyers perçus par la SCPI. Les revenus financiers sont issus des placements de trésorerie. Pendant la période de constitution du patrimoine, les revenus distribués sont essentiellement financiers.

UFG REM

Créateur de solutions immobilières



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'encours sous gestion, 38 % de la collecte nette totale du marché et 66 % sur les SCPI fiscales en 2006. Le patrimoine immobilier géré par UFG REM représente 2,1 millions de mètres carrés.

UFG Partenaires

Entité dédiée à la distribution des gammes de produits proposées par le Groupe 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. Plus de 1 500 partenaires ont déjà fait confiance au Groupe UFG.

GE0004 - Octobre 2007 - © photo : photodisc

UFG REM / 173, bd Haussmann / 75008 PARIS
Tél. : 01 44 56 10 00 / www.groupe-ufg.com
RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES
Tél. : 01 44 56 10 62 / www.ufg-partenaires.com

UFG REM
real estate managers