



# 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.