



Multihabitation 6

Investissement indirect en SCPI Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation)

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCELLIER label BBC", 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, limités par foyer fiscal à 18 000 euros plus 6 % 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 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- 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. La société ne garantit pas la revente des parts.

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 14 ans). Ce montant n'est pas garanti et 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. Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

Accédez à la réduction d'impôt Scellier label BBC...

sous réserve de conserver vos parts pendant environ 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

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.

Réformé par le décret du 20 juillet 2010, ce mécanisme d'incitation fiscale réserve, à compter du 1^{er} janvier 2011, l'avantage du taux maximum de réduction d'impôt aux seuls investissements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique).

Le dispositif fiscal SCPELLIER BBC...

Sous réserve d'investir dans des programmes BBC et 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 à compter de la location du dernier logement acquis par la SCPI) :

- **Une réduction de votre impôt sur le revenu** à hauteur de 22 % du montant total des parts souscrites en 2011, dans la limite de 300 000 euros, (soit un avantage fiscal maximum de 66 000 euros représentant 7 333 euros par an pendant 9 ans) contre 13 % pour le Scellier classique.
- **La réduction d'impôt est étalée sur neuf années** et appliquée dès l'année de souscription, puis pendant les huit années suivantes à raison d'un neuvième de l'avantage total.
- **Un aménagement sur mesure de votre avantage fiscal**
Au cours de ces 9 ans, dans le cas où la réduction d'impôt serait supérieure à l'impôt dû au titre d'une année, il vous sera possible d'en reporter le solde sur les 6 années suivantes, pour autant que les immeubles soient toujours loués par la SCPI pendant ces années.
- **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. La société ne garantit pas la revente des parts. Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

... au cœur de Multihabitation 6

Le dispositif "Scellier BBC" vous permet, avec un engagement de détention des parts de la SCPI Multihabitation 6 sur une période estimée de 13 à 16 ans au total, 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 mesure d'incitation fiscale :

- Vous accédez à un investissement immobilier pour une première souscription minimum de 7 500 € TTC.
- Vous avez l'opportunité de réduire votre impôt, dès l'année de souscription des parts, à hauteur d'un neuvième de l'avantage fiscal total.
- Vous pourrez percevoir d'éventuels revenus complémentaires provenant de la location des logements sur décision de l'Assemblée Générale annuelle.
- Vous profitez d'une politique d'investissement axée sur les zones présentant un bon potentiel de revalorisation (Ile-de-France, principales métropoles régionales...).
- Vous confiez l'ensemble de la gestion à la société de gestion UFG REM, leader du marché des SCPI (classement IEIF, capitalisation au 31/12/2010), en contrepartie de frais annuels (11,96 % TTC).
- **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, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires (1^{ers} dividendes en janvier 2012 au titre des revenus financiers du 2^e semestre 2011). Les 1^{ers} revenus fonciers sont attendus pour fin 2013.

Les principes généraux :

Réduction d'impôt immédiate : avantage fiscal accessible quel que soit votre taux marginal d'imposition, pour un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

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

... dans un produit collectif de long terme

présentant un risque en capital

Choisir la SCPI Multihabitation 6

Un environnement conjoncturel opportun :

Les fondamentaux du marché résidentiel français sont toujours propices à l'investissement : une demande locative soutenue par des facteurs structurels, tels que démographie, décohabitation, maintenant un rapport offre/demande favorable ;

Les taux d'intérêt se sont stabilisés à un niveau bas en 2010, permettant de financer les projets d'investissements immobiliers dans des conditions avantageuses.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. A terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.

Les plus du dispositif Scellier "BBC" pour un investissement immédiat attractif :

La politique d'investissement prévoit la mise en œuvre directe de la réglementation environnementale avec la constitution d'un patrimoine de logements respectant la norme "Bâtiment Basse Consommation" (attribution obligatoire du label BBC pour les constructions nouvelles à compter de 2013) ;

Un taux de réduction d'impôt majoré de 9 points par rapport à la loi Scellier non BBC.

	Réduction d'impôt pour les investissements réalisés en 2011	Engagement de location
Scellier BBC	22 %	9 ans minimum
Scellier classique	13 %	9 ans minimum

Fiche d'identité de Multihabitation 6

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 BBC"
Capital social initial	866 250 euros
Montant capital maximum statutaire	200 millions d'euros
Durée de vie de la société	14 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 potentiel des revenus	Semestriel
Date prévisionnelle de versement des 1 ^{ers} dividendes	Janvier 2012 au titre du 2 ^e semestre 2011 (revenus des placements de la trésorerie)
Minimum de première souscription pour tout nouvel associé	5 parts soit 7 500 euros
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du mois suivant la souscription

La note d'information de la SCPI Multihabitation 6 a reçu le Visa SCPI n°11-07 en date du 20 avril 2011 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 les sites internet www.ufg-partenaires.com et www.ufg-lfp.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 27 avril 2011.

NOUVEAU

A la dissolution de la SCPI, un droit préférentiel sur le patrimoine immobilier vous sera accordé.

Avant toute autre commercialisation, sous réserve du droit des tiers, un délai de 2 mois vous sera ouvert si vous souhaitez formuler une offre, sur la base du prix de vente du patrimoine au moment de la dissolution, pour un ou des lots de votre choix.

L'exercice de ce droit n'est pas garanti, puisque rattaché à la meilleure offre formulée, et subordonné à la purge des droits de préemption prioritaires. Vous devrez par ailleurs prévoir le financement de l'acquisition dont le prix devra être acquitté à la signature de l'acte authentique, avant le remboursement de vos parts qui interviendra plus tard.



UFG-LFP : Ensemble, donnons du sens à la finance.

UFG-LFP est un groupe de gestion d'actifs alliant l'expertise des valeurs mobilières et celle de l'immobilier. Il a pour actionnaire de référence le Crédit Mutuel Nord Europe (80,14 %), aux côtés d'actionnaires privés, dirigeants et salariés du groupe (14,85 %), et d'institutionnels, MACSF et Groupe Monceau (5,01 %).

Le Groupe occupe des positions de premier plan dans la gestion d'OPCVM, la gestion thématique, l'Investissement Socialement Responsable et la multigestion alternative. Il est un acteur incontournable du placement immobilier, couvrant à la fois les métiers de gestion d'actifs et de services et propose également une activité de capital investissement. UFG-LFP s'adresse à une large clientèle : des institutionnels aux réseaux bancaires, plateformes et prescripteurs et développe actuellement son offre vers la clientèle privée et à l'international.

UFG-LFP gère à ce jour plus de 34 milliards d'euros d'actifs. Il entend "donner du sens à la finance" par son engagement à décrypter les grandes tendances et leur impact sur l'économie et les marchés financiers, sa capacité à créer des solutions adaptées aux contraintes et besoins de ses clients à long terme, en offrant notamment l'accès à une gestion Socialement Responsable sur l'ensemble des classes d'actifs dans le respect de l'intérêt de ses clients.

Une politique d'investissement rigoureuse

ouvrant droit au bénéfice du dispositif Scellier BBC, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Multihabitation 6

La politique d'investissement de Multihabitation 6 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).
- Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement, respectant la norme BBC "Bâtiment Basse Consommation".

...privilégiant les zones géographiques dynamiques :

- Au plan économique : c'est le cas de l'Île-de-France (recentrage sur Paris, ses 1^{re} et 2^e couronnes) ainsi que les principales capitales régionales.
- Au plan démographique.

...respectant les dernières normes environnementales de construction dites BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Suite au grand succès du dispositif Scellier, une nouvelle contrepartie environnementale a été apportée au bénéfice de l'avantage fiscal Scellier BBC :

- après l'amendement Scellier qui contenait une première "éco-conditionnalité" avec notamment le respect de la réglementation thermique en vigueur...
- ... le décret du 20 juillet 2010 réforme ce mécanisme d'incitation fiscale en réservant, à compter du 1^{er} janvier 2011, l'avantage du taux maximum de réduction d'impôt (22 %) aux seuls investissements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique).

Avec la politique d'investissement liée au dispositif Scellier BBC, la SCPI Multihabitation 6 est en ligne avec les mesures du Grenelle de l'environnement prévoyant notamment la généralisation du label BBC au 1^{er} janvier 2013, pour des logements garantissant : une isolation optimisée, une meilleure étanchéité à l'air, une ventilation contrôlée, une orientation favorisant la lumière naturelle, l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire.

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCELLIER label BBC", 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, limités par foyer fiscal à 18 000 euros plus 6 % 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 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
 - 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. La société ne garantit pas la revente des parts.
- 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 14 ans). Ce montant n'est pas garanti et 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. Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

Les valeurs ajoutées de UFG-LFP

- 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.

Les régions privilégiées

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

