



Multihabitation 2

porte ouverte
aux économies d'impôt
immédiates



La Société Civile de Placement Immobilier, au cœur de notre métier

Qu'est ce qu'une Société Civile de Placement Immobilier ?

La SCPI est une société de personnes dont l'objectif unique est d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif. Cette société peut faire appel public à l'épargne, sous la tutelle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), sans pour autant être cotée en Bourse.

Et Multihabitation 2, quel est son principal attrait ?

Cette **SCPI fiscale Robien** vous permet de **réaliser des économies d'impôt** et de **percevoir des compléments réguliers de revenus...**



Les avantages de la SCPI Robien...

Des économies d'impôt immédiates. Dès le premier mois suivant votre souscription, vous bénéficiez des avantages fiscaux liés à la loi Robien.

Une grande simplicité d'investissement. Vous placez votre argent. La société de gestion UFG Immobilier l'investit dans un patrimoine immobilier d'habitation. Ce patrimoine, dont vous êtes propriétaire à hauteur des parts que vous détenez, est ensuite loué dans le cadre du dispositif Robien et produit des loyers qui vous sont reversés.

Des revenus qui atteindront 3,5 % à 4 %* par an. Ils vous seront versés chaque semestre, directement sur votre compte, après un délai d'un mois suivant la fin du semestre calendaire.

* Lorsque le patrimoine sera entièrement constitué et loué.



La loi Robien...

Le 3 avril 2003, une nouvelle loi favorisant l'investissement locatif est entrée en vigueur. Comme la loi Besson, le dispositif Robien vous donne la possibilité, sous certaines conditions, de déduire de vos revenus fonciers une partie du montant de votre acquisition. Cet avantage vous est accordé chaque année, pendant au moins 9 ans ! Ainsi, un investisseur qui fait le choix de s'engager sur le long terme profite pleinement d'économies d'impôt dans la durée.

L'investissement en parts de Multihabitation 2, SCPI Robien

Un achat immobilier très avantageux

Comparativement à un investissement immobilier classique, la SCPI Multihabitation 2 présente trois avantages majeurs :

un accès à partir de seulement 7 500 € ;

L'achat de parts de Multihabitation 2 est accessible pour un **investissement réduit**. Avec une première souscription de **5 parts à 1 500 €** la part, vous devenez propriétaire d'un patrimoine immobilier.

un amortissement immédiat ;

Dès le mois suivant votre placement, vous commencez à amortir votre investissement, et ce, même si le patrimoine de la SCPI n'est pas encore complètement constitué. Cela se traduit par une avance de deux ans et demi par rapport à l'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement.

un risque locatif limité.

Votre placement immobilier est collectif. Composée de plusieurs immeubles occupés par plusieurs locataires, Multihabitation 2 peut absorber le départ d'un locataire sans que cela ait une grande incidence sur sa rentabilité.

plusieurs niveaux d'économies d'impôt

► Des économies d'impôt immédiates...

Dès le mois suivant votre achat de parts de Multihabitation 2, vous commencez à amortir votre investissement...

► ... et répétées année après année

En effet, tous les ans, vous pouvez déduire une partie de l'investissement de vos revenus fonciers issus des loyers perçus par votre SCPI Multihabitation 2. Ainsi, vous déduisez au minimum 47,5 % de votre investissement.

Le calcul de l'amortissement Robien se fait sur la base de 95 % de votre investissement. Son taux d'amortissement est identique à celui prévu pour la loi Robien dans le cas d'un achat immobilier en direct, soit 8 % les 5 premières années et 2,5 % les 4 années suivantes. Sous certaines conditions, l'amortissement peut être poursuivi pendant une durée limitée.

► Des économies supplémentaires sur 10 ans...

De plus, si le montant de l'amortissement de votre placement est plus important que le montant des revenus fonciers, il crée un "déficit foncier*". Ce déficit vient en réduction de votre revenu global imposable et donne lieu à une économie d'impôt.

Le déficit peut être reporté sur vos revenus globaux jusqu'à hauteur de 10 700 € par an. Au-delà, les sommes sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

* Résultant des charges autres que les intérêts des emprunts.

► ... et une déduction forfaitaire de 6 % !

De plus, comme dans un investissement immobilier Robien classique, vous bénéficiez d'une déduction forfaitaire pour frais de 6 % applicable sur les recettes locatives durant toute la période d'amortissement.

Comment bénéficier des avantages de Multihabitation 2 ?

Vous devez opter pour "l'amortissement Robien" lors de la déclaration de revenus de l'année de votre souscription.

⚠ Attention !

Les Sociétés Civiles Immobilières, soumises à l'impôt sur le revenu, peuvent bénéficier du dispositif Robien.



La solution du prêt ? Faites le calcul...

Pour acheter tout ou partie de vos parts de Multihabitation 2, avec ou sans apport, vous avez la possibilité de demander un prêt. Ainsi, vous pouvez acheter plus de parts et, chaque année, vous pourrez déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt payés durant l'année... ce qui diminuera d'autant plus vos revenus fonciers imposables. Les loyers que vous percevrez sous forme de revenus complémentaires contribueront, quant à eux, au remboursement de votre emprunt.



Calcul de vos économies d'impôt :

Vous faites l'acquisition de 100 000 € de parts. Vous déclarez des revenus fonciers annuels jusqu'à hauteur de 3,5 %, soit 3 500 €. Vous pouvez déduire 7 600 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 375 € chaque année les 4 années suivantes. Au bout de 9 ans, vous avez donc amorti 47 500 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

Loyer annuel (revenus fonciers bruts) :3 500 €
Autres charges (hypothèse) :700 €
Déduction forfaitaire (6 %) :210 €

Revenus fonciers à déclarer : 2 590 €

Amortissement (calculé sur 8 % de 95 % de l'investissement initial) :7 600 €

Le déficit foncier égal à 5 010 € (2 590 € moins 7 600 €) est déductible de votre revenu imposable. Avec une acquisition à crédit, vous auriez déduit les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers à déclarer.

Les engagements de la SCPI... Et les vôtres

La SCPI doit **investir dans les 18 mois** suivant la clôture de la période de souscription.

- > **95 %** au moins du montant de la souscription doit servir à financer **un investissement respectant les conditions de la loi Robien**.
- > La SCPI doit **donner en location** les logements, non meublés et ce pendant **9 ans au moins**, dès leur acquisition ou leur achèvement.
- > Ces logements sont uniquement à **usage de résidence principale** pour les locataires.
- > Les loyers doivent respecter les **plafonds fixés par la loi Robien**.



Attention !

Pour bénéficier de l'amortissement, **vous devez conserver vos parts au minimum 9 ans à partir du dernier bail signé par la société**. En conséquence...

- > Si le dernier logement acquis est loué 1 an après la souscription, vous devez conserver vos parts de SCPI pendant 10 ans.
- > Si l'associé ne respecte pas son engagement de conservation des parts, son avantage fiscal est remis en cause et il devra rembourser à l'administration fiscale les sommes déjà déduites.

Investir à votre rythme...

Vous pouvez acheter des parts de Multihabitation 2 à partir de 7 500 € (première souscription de 5 parts minimum à 1 500 € la part). Par la suite et tant que la SCPI est ouverte à la collecte, vous pouvez continuer à investir à votre rythme... et bénéficier de nouvelles économies d'impôt !

Les avantages de cet investissement unique impliquent une vision à long terme. Pour optimiser votre investissement, il est préférable de conserver vos parts pendant la durée statutaire de 13 ans et pendant la période de dissolution estimée à 2 années supplémentaires. Mais sachez qu'en cas d'imprévu le Groupe UFG et ses partenaires vous apporteront une solution (option Multihabitation Dispo'50).

... et sans souci !

Le Groupe UFG s'occupe de tout pour vous

- ▶ Les appartements composant le parc immobilier de Multihabitation 2 sont sélectionnés pour leurs qualités immobilières et les prestations offertes (parkings, proximité des transports et des commerces...).
- ▶ Le patrimoine de Multihabitation 2 est également optimisé en termes de nombre, de diversité des appartements, de taille et de localisation géographique (Paris/région parisienne et grandes métropoles régionales). Le départ impromptu d'un locataire a peu d'effet sur votre revenu. Cette même stratégie d'investissement a été employée pour la constitution du patrimoine de Multihabitation, son prédécesseur. Après à peine 10 mois d'existence, elle compte 260 logements dans son patrimoine, représentant plus de 17 000 m² (soit une surface moyenne supérieure à 70 m²) et une rentabilité brute moyenne prévisionnelle de l'ordre de 5 %.

L'acquisition et la gestion quotidienne du parc sont entièrement assurées par le Groupe UFG, qui veille à la location des biens, à la perception des loyers et, à terme, à la vente des logements.

Déclaration fiscale ▶

Le Groupe UFG vous simplifie les formalités

Vous êtes imposable sur votre quote-part des recettes perçues par la SCPI. Une petite partie de ces recettes résulte du placement de la trésorerie de la SCPI. Vous pouvez déclarer cette partie dans vos revenus imposables ou choisir le prélèvement forfaitaire libératoire.

Déclarer vos revenus est d'une grande simplicité. Nous vous adressons chaque année une notice explicative accompagnée d'un bordereau fiscal récapitulant votre quote-part des revenus générés par la SCPI, ainsi que les charges déductibles. Les cases à renseigner sur votre déclaration de revenus sont indiquées. Une attestation de conservation de parts justifiant vos droits à l'amortissement vous est adressée.



Investissez en toute tranquillité

Avec Multihabitation Protec'15

Multihabitation 2 est un investissement en immobilier. Dans ce secteur, la valeur des biens est liée à l'évolution du quartier, du développement de la ville, de la confiance des consommateurs, du contexte politique... Le parc immobilier de Multihabitation 2 est constitué avec comme objectif la protection de sa valeur. Votre capital est entre de bonnes mains !

Le Groupe UFG est le premier gestionnaire de SCPI. Pour vous, son expertise est gage de qualité et de bonne gestion du patrimoine immobilier de Multihabitation 2.

Mais sachez que vous avez aussi la possibilité, lors de la souscription, de prendre une protection optionnelle, Multihabitation Protec'15.

Moyennant une prime initiale et des cotisations annuelles, prélevées directement sur vos revenus de SCPI, **Multihabitation Protec'15 permet, à terme, de couvrir jusqu'à 15 % de baisse par rapport à la somme initialement investie.**

et Multihabitation Dispo'50

Tout le monde peut avoir besoin de liquidités. Pour votre tranquillité d'esprit, le Groupe UFG a associé la possibilité de demander une avance aux avantages d'un placement à long terme.

A partir de la quatrième année de vie de Multihabitation 2, et ce, jusqu'à la douzième, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une avance. **Celle-ci correspond à une proposition d'étude de prêt pouvant atteindre 50 % de la valeur d'expertise de votre investissement.**

Les intérêts et le remboursement du capital sont directement prélevés sur les revenus distribués par Multihabitation 2 et les sommes versées au moment de la vente du patrimoine. Ainsi, vous n'avez aucun effort d'épargne à fournir pendant la durée de votre emprunt, et vous conservez les avantages fiscaux de votre investissement.



Au service de votre épargne...

L'UFG, société du Groupe Crédit Mutuel, est le premier gestionnaire de SCPI, avec une capitalisation de 3 milliards d'euros. Ce groupe bénéficie de 30 ans d'expérience en matière de SCPI. Il assure le montage et la commercialisation de contrats d'assurance-vie, de programmes immobiliers, et développe des compétences en termes de diversification patrimoniale.



Attention !

Multihabitation 2 n'est accessible que pendant une période limitée.

Rejoignez vite les associés de Multihabitation 2.


Pour tout complément d'information, appelez votre conseiller de la **Direction de la Clientèle Privée au 01 53 62 40 40.**

Comment souscrire à Multihabitation 2 ?

Renvoyez simplement le dossier de souscription (intégrant le récépissé et un bulletin de souscription) accompagné :

- > de votre chèque de règlement libellé à l'ordre de Multihabitation 2 ;
- > d'un relevé d'identité bancaire ou postal du compte destinataire des revenus semestriels ;
- > d'une photocopie d'une pièce d'identité (CNI ou passeport) en cours de validité.

Si vous souhaitez faire un prêt pour acquérir des parts de Multihabitation, n'hésitez pas à contacter votre conseiller de la Direction de la Clientèle Privée qui vous proposera différentes solutions et vous guidera dans votre démarche.



La note d'information de Multihabitation 2 a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-04 en date du 01/02/2005. Elle est disponible gratuitement auprès d'UFG Immobilier. Une notice d'information a été publiée au BALO du 04/02/2005. UFG Immobilier - Société de gestion - a reçu de la COB, nouvellement AMF, l'agrément n° SG-SCPI 95-13 en date du 9 mars 1995.

AVERTISSEMENT DE L'AMF

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Robien", 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 note d'information. 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 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 des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive.
- 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 de la note d'information). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.



Direction de la Clientèle Privée, 173, boulevard Haussmann, 75008 Paris
Tél. : 01 53 62 40 40 · Fax : 01 53 62 40 81
www.ufg-direct.com · E-mail : particuliers@groupe-ufg.com