

# Multihabitation 4

SCPI "Borloo neuf" à capital fixe / N° Siren : 500 138 136

La note d'information de Multihabitation 4 a reçu le visa AMF SCPI N° 07-27 du 28/09/2007

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

## Evolution du patrimoine

### Acquisitions réalisées ce trimestre :

#### A Chatenay-Malabry (92)

Aux termes d'un acte de vente du 29 décembre 2009, plusieurs lots d'habitation situés dans un ensemble immobilier sis à CHATE-NAY-MALABRY (92290) "Les Terrasses de la Vallée" 5, 7 et 9 avenue du Bois, ont été acquis moyennant le prix TTC de 3499311 euros. Il s'agit de :

- 15 lots à usage d'habitation (4 studios, 1 T2, 7 T3, 3 T4) d'une surface habitable de 796,38 m<sup>2</sup>

- 15 lots de copropriété constituant des emplacements de stationnement au 2° sous-sol

Située entre Paris et le plateau scientifique de Saclay, Châtenay-Malabry a créé des synergies avec des établissements d'enseignement supérieur : Faculté de Pharmacie de Paris XI, Ecole Centrale des Arts et Manufacture de Paris, le CREPS, et ce, afin de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises liées au secteur médical, de la recherche et de la haute technologie.

L'opération est située aux portes du Plessis Robinson, et se compose de 52 appartements bénéficiant d'une vue dégagée sur le Parc de la Vallée aux Loups et le Parc de Sceaux.

La résidence « Les Balcons de la Vallée » offre une architecture mêlant bois, zinc et enduit ton pierre et des espaces extérieurs.

#### Au Perreux/Marne (94)

Aux termes d'un acte de vente du 21 décembre 2009, plusieurs lots d'habitation situés dans un ensemble immobilier sis à LE PERREUX (94170) "ZAC DU CANAL", rue de l'Embarcadère, ont été acquis moyennant le prix TTC de 3 582 278,35 euros. Il s'agit de 15 lots à usage d'habitation (1 T4, 6 T3, 8 T2) d'une surface habitable de 847,48 m<sup>2</sup> auxquels s'ajoutent des emplacements de parking.

L'opération est située dans la ZAC du Canal. Elle est située sur les bords de Marne, à cheval sur les territoires du Perreux et de Neuilly-Plaisance. Le site accueillera des bureaux et des logements de qualité sur plus de 3,6 hectares. Il formera, sur les berges de la Marne, un quartier équilibré et harmonieux, agréable pour vivre et travailler. Sta-

### Distribution de revenus

Exercice 2009.....	15,60 €
1 <sup>er</sup> semestre 2009 versé le 31/07/09.....	7,80 €
2 <sup>e</sup> semestre 2009 versé le 31/01/10.....	7,80 €
- dont produits financiers.....	7,80 €
- après retenue à la source.....	6,86 €
- après prélèvement libératoire.....	5,45 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> semestre 2010.....	7,80 €

### Evolution du capital

#### Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	22 915
Capital social.....	28 643 750 €
Capitalisation .....	34 372 500 €
Nombre d'associés.....	624

#### Au 31/12/2009

Nombre de parts.....	24 376
Capital social.....	30 470 000 €
Capitalisation .....	36 564 000 €
Nombre d'associés.....	658

### Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2009).....*	
Valeur ISF (2010).....	857,85 €

\* Valeur publiée dans le prochain bulletin trimestriel.

### Marché des parts

La prochaine date de confrontation trimestrielle est fixée au 31/03/2010.

	Prix	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	1 550 €	1 461
2 <sup>e</sup> trimestre 2009	-	-
3 <sup>e</sup> trimestre 2009	-	-
4 <sup>e</sup> trimestre 2009	945,89 €	13

### Prix offerts à la vente et à l'achat au 31/12/2009 :

Les 5 prix les plus hauts offerts à l'achat

Prix	Nombre de parts
903,00 €	5
843,00 €	18
890,11 €	13
886,10 €	8
850,00 €	15

### Délais de jouissance

**Acquisition :** les parts acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

**Vente :** la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.

### Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au 4 <sup>e</sup> trimestre 2009.....	48 577 €
Taux d'occupation financier.....	100 %

tionnement souterrain, cheminement piéton en liaison avec la gare RER, architecture variée des bâtiments et environnement urbain de qualité seront autant d'éléments attractifs.

La résidence « Les Avirons », 91 logements répartis en 3 cages et sur 4 étages et combles, est située au cœur de la ZAC.

### Dossiers validés

Plusieurs dossiers ont été retenus. Ils concernent un ensemble de lots répartis dans des immeubles sis à Paris (20°), Wis-sous (91), Chatillon (92) et Bruges (33).

Une fois ces dossiers signés, la SCPI aura réalisé l'ensemble de ses investissements.

### Immobilier d'habitation

L'immeuble de Puteaux (92) est loué à 100 %.

## Marché des parts

La confrontation du 30 décembre dernier a permis l'échange de 13 parts au prix payé par les acquéreurs de 945,89 euros ; rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif.

La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par Multihabitation 4 est plus proche de sa valeur de réalisation. ■