

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans cette SCPI de type "Loi Demessine/ZRR", dénommée UFG - Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le patrimoine de la SCPI n'est pas aussi diversifié que dans une SCPI classique, puisqu'il est constitué d'une seule classe d'actifs, des cottages d'une résidence de tourisme dont la gestion et l'exploitation seront assurées par la société CENTER PARCS SCS. La valeur du patrimoine et la renégociation des baux seront de ce fait directement liées à la gestion et à l'exploitation du parc, confiées à l'expertise de diverses sociétés du Groupe fondateur, le Groupe Pierre & Vacances.
- L'investissement de la SCPI dans le Center Parcs de la Moselle repose sur les qualités d'exploitation du site par le Groupe Pierre & Vacances. Aucune garantie d'exploitation n'est donnée aux investisseurs par le Groupe Pierre & Vacances. La valeur de l'investissement réalisé par la SCPI, sa mise en valeur et les conditions de revente du patrimoine dépendront de cette exploitation.
- Votre investissement vous permet de bénéficier de l'avantage fiscal exposé dans l'introduction de la note d'information, au paragraphe 3 - "Caractéristiques du dispositif fiscal applicable à la SCPI". Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, car l'économie d'impôt dépend de votre taux d'imposition.
- Dans l'hypothèse d'une date d'achèvement des investissements envisagés avant la fin du 4^e trimestre 2009, vous commencerez à bénéficier de l'avantage fiscal à compter de l'imposition au titre de l'année 2009, soit en 2010.
- Durant les 2 premières années s'écoulant entre la date de votre souscription et la livraison des cottages à la SCPI, vous percevrez exclusivement des revenus financiers provenant du placement de la trésorerie de la SCPI. Les revenus fonciers, issus de la location, ne seront pas versés avant la mise en exploitation des cottages, laquelle devrait avoir lieu en 2010. Aucune garantie n'est donnée sur cette date.
- Comme pour toute SCPI, il s'agit d'un placement à long terme. Dans le cadre de l'avantage fiscal Demessine ZRR, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la location du dernier lot acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.
- Compte tenu des acquisitions qui seront réalisées en vente en l'état futur d'achèvement et de la durée du chantier de construction, la durée de conservation minimum de votre investissement se trouvera majorée de 2 années environ ; celle-ci sera donc de 11 ans minimum.
- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
- Les conditions de cession (délais, prix) peuvent varier fortement en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier.
- La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du rendement. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts au terme de la période de détention minimum, estimée à 11 ans.

Mentions 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 du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation 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 au site du Groupe UFG : www.opci.fr

La note d'information de la SCPI UFG - Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle a reçu le Visa SCPI n°08-06 en date du 07/07/2008 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 09/07/2008.

Notice explicative de la fiscalité ZRR applicable à la SCPI

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client

Les associés d'une SCPI investissant dans des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, dépendants de résidences de tourisme elles-mêmes situées dans des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) - Loi Demessine, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt. Ce bénéfice est toutefois subordonné à l'engagement de la SCPI de louer ces logements nus, pendant 9 ans, aux exploitants des résidences de tourisme.

Dès lors, chaque souscripteur pourra bénéficier de la réduction d'impôt dans les conditions décrites ci-après :

Base de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est calculée sur la quote-part, correspondant aux droits de l'associé, du prix de revient des logements acquis par la SCPI, c'est-à-dire le prix d'acquisition desdits logements majoré des frais d'acquisition : honoraires de notaire, droits de timbres, taxes de publicité foncière.

Aussi le prix de la part a-t-il été établi de manière à ce que le prix de souscription soit le plus proche possible de l'assiette de la réduction telle que définie par les textes. Pour la SCPI "UFG - Pierre & Vacances Conseil Immobilier Moselle", la base de réduction d'impôt retenue est d'environ 99 % du prix de souscription.

Montant de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction est fixé à 25 % plafonné à 50 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 100 000 € pour un couple marié.

Par conséquent, le montant maximal de la réduction d'impôt est de :

- 12 500 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée (50 000 € x 25 %),
- 25 000 € pour un couple marié (100 000 € x 25 %).

Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Elle est étalée sur 6 ans, à raison, chaque année, d'un sixième de l'avantage maximal, soit une réduction annuelle maximale de 2 083 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 4 167 € pour un couple marié.

Toutefois, en application de la loi de finances pour 2009, l'associé pourra désormais bénéficier, à sa demande, de l'étalement de la réduction sur une durée allongée d'un an. Ainsi, l'associé pourra la première année imputer la réduction maximale annuelle et le solde sur les six années suivantes.

La réduction d'impôt est aussi applicable en cas de souscriptions en plusieurs fois des parts de la SCPI dès lors que ces souscriptions interviennent avant l'achèvement des cottages.

En revanche, il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois : si le souscripteur a par ailleurs déjà réalisé un investissement ZRR (en direct ou non) lui donnant droit à une réduction d'impôt qu'il n'aurait pas encore totalement imputé, il ne pourra pas bénéficier de la réduction d'impôt au titre de la souscription des parts de la SCPI.

Obligation de détention des parts

Le bénéfice de la réduction est subordonné à l'engagement de l'associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location. La SCPI doit, en effet, prendre l'engagement de louer chaque logement pendant 9 ans à compter du mois qui suit la date d'achèvement du logement concerné, ou sa date d'acquisition si celle-ci est postérieure.

A cet égard, compte tenu de la date prévisionnelle d'achèvement des cottages du site « Le Domaine du Bois des Harcholins » fin 2009, la durée de conservation des parts de chaque associé est estimée à environ onze ans.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera, pour l'associé, la reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, de la réduction d'impôt pratiquée.

Synthèse : Revenu de la SCPI et imputation de la réduction d'impôt

