

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.

RENSEIGNEMENTS PARTICULIERS

Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L 214-50 et suivants et les articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier.

La société a pour objet social l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A LA PREMIERE AUGMENTATION DE CAPITAL

Société de gestion : UFG Real Estate Managers (UFG REM) - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - 399 922 699 RCS PARIS
La société de gestion de portefeuille UFG Real Estate Managers a obtenu l'agrément AMF, n°GP-07000038 du 26 juin 2007.

Capital d'origine : 897 500,00 €

Capital autorisé : 70 000 000,00 €

Montant de l'augmentation de capital : 25 000 000,00 € devant porter le capital social de 897 500,00 € (capital d'origine) à 25 897 500,00 €

Nombre de parts à souscrire : 20 000 parts

Date de souscription : La souscription est ouverte du 20 août 2009 au 31 décembre 2010, sauf clôture anticipée si l'intégralité des parts était souscrite avant cette date.

Prix de souscription :

- Valeur nominale 1 250,00 €
- Prime d'émission 250,00 €, sur laquelle est prélevée une commission de souscription au taux de 10,50 % TTC, soit 157,50 €
- Total prix de souscription 1 500,00 €

Minimum de souscription : Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de 5 parts. Tout souscripteur déjà associé de la SCPI Multihabitation 5 peut souscrire un nombre quelconque de parts

Date d'entrée en jouissance : Les parts portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.
Toute souscription reçue après la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

Prélèvement libératoire : l'associé(e) devra cocher la case prévue à cet effet sur le bulletin de souscription, précisant s'il désire opter ou non pour le prélèvement libératoire forfaitaire. A défaut d'indication, l'associé sera réputé n'avoir pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire et bénéficiera de la seule retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %). Il pourra, sur demande expresse, en obtenir la modification auprès de la Société de Gestion. Dans l'affirmative, la SCPI procédera directement au prélèvement libératoire forfaitaire légal sur la fraction du revenu brut global trouvant son origine dans les produits financiers. Entrent dans la catégorie des produits financiers, les intérêts bancaires perçus notamment sur les dépôts de garantie ou les loyers versés d'avance.

Attention : les revenus locatifs ne peuvent en aucun cas bénéficier du prélèvement libératoire forfaitaire. Ils sont soumis à l'imposition normale des revenus fonciers.

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.

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.

Les documents légaux (note d'information et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site www.groupe-ufg.com.

RECEPISSE

établi dans le cadre des dispositions des articles L. 341-12 et L. 341-16 IV du code monétaire et financier (CMF)

Je soussigné(e)

Nom

Prénom

Adresse

Reconnais, pour le produit et/ou instrument financier ci-après indiqué :

SCPI :

FCPI :

FIP :

Autre (à préciser) :

Soit avoir acquis ce produit et/ou instrument financier en l'absence de tout démarchage bancaire ou financier tel que défini à l'article L. 341-1 du CMF*.

Soit avoir été démarché au sens de l'article L. 341-1 du CMF* et qu'à cet égard, M,
enregistré auprès de la Banque de France sous le n° [.....],
exerçant à (adresse professionnelle),
agissant au nom et pour le compte de la société.....,
elle-même enregistrée auprès de la Banque de France sous le n° [.....] et mandatée, pour
la commercialisation du produit ci-dessus coché, par la société :

- après s'être enquis de ma situation financière, de mon expérience, de mes objectifs en matière de placement ou de financement, m'a proposé l'acquisition du produit et/ou instrument financier ci-dessus indiqué ;
- m'a communiqué par écrit sur support papier, les documents d'information particuliers relatifs à ce produit et/ou instrument financier requis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
Pour les SCPI : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le bulletin de souscription, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.
Pour le FCPI : le bulletin de souscription, la notice d'information et m'a informé que le règlement agréé par l'AMF est à ma disposition sur simple demande de ma part.
Pour le FIP : le bulletin de souscription, la notice d'information et m'a informé que le règlement agréé par l'AMF est à ma disposition sur simple demande de ma part.
- m'a communiqué, d'une manière claire et compréhensible, les informations utiles pour prendre ma décision et en particulier, les conditions, avantages, inconvénients et risques associés au produit de l'offre contractuelle, notamment financières et les modalités selon lesquelles pourrait être conclu le contrat relatif au produit et/ou instrument financier ci-dessus énoncé (lieu et date de signature, etc.) ;
- m'a également informé(e) :
 - de l'absence de droit de rétractation prévu à l'article L. 341-16 I et II du CMF ;
 - en cas de démarchage physique à mon domicile, sur mon lieu de travail ou dans un lieu non destiné à la commercialisation de ce produit et/ou instrument financier, de l'existence à mon profit d'un délai de réflexion (institué par l'article L. 341-16 IV du CMF), commençant à courir le lendemain de la signature du présent document pour expirer 48 heures après, délai éventuellement prorogé s'il expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, jusqu'au premier jour ouvrable suivant. **Avant l'expiration de ce délai de 48 heures, le démarcheur ne peut recueillir ni ordres, ni fonds** de ma part en vue de la fourniture de services de réception-transmission et exécution d'ordres pour le compte de tiers ou d'instruments financiers.

La signature du bulletin de souscription ou de l'ordre d'achat, ainsi que le versement des fonds y afférent, ne peuvent intervenir que quarante-huit heures minimum à compter du lendemain de la signature du présent récépissé selon les modalités ci-dessus précisées.

Fait à, le.....

Signature de l'acquéreur :

*Art. L. 341-1 du CMF : "Constitue un acte de démarchage bancaire ou financier **toute prise de contact non sollicitée**, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir, de sa part, un accord sur :

La réalisation par une des personnes mentionnées au 1° de l'art. L. 341-3 d'une opération sur un des instruments financiers énumérés à l'art. L. 211-1 ;

...Constitue également un acte de démarchage bancaire ou financier, quelle que soit la personne à l'initiative de la démarche, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers, en vue des mêmes fins..."

Questionnaire de connaissance du client

Réservé aux partenaires non CIF

Madame, Monsieur,

Avant de réaliser l'investissement qui vous a été présenté par votre partenaire financier, il est important d'évaluer votre niveau de connaissance des produits financiers, vos objectifs d'investissement et de s'assurer de la parfaite adéquation de ces produits à vos besoins.

Ainsi, il vous est demandé de compléter, dater et signer le questionnaire ci-après.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions en vigueur, les sociétés du Groupe UFG s'engagent à vous classer dans l'une des trois catégories suivantes auxquelles correspond un niveau de protection spécifique lors de la fourniture de services d'investissement :

La catégorie "Client de détail ou non professionnel" bénéficie du niveau de protection le plus élevé notamment en ce qui concerne l'information et les mises en garde relatives aux risques que peuvent comporter les instruments financiers. Ainsi, le client est en mesure de prendre ses décisions d'investissement en connaissance de cause.

Le "Client professionnel" est un client qui possède l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre ses propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus.

Dans un souci de prudence, et en votre qualité de nouveau client, les sociétés du Groupe UFG vous enregistreront comme :

"CLIENT DE DETAIL OU NON PROFESSIONNEL"

Changement de catégorie

Vous pourrez, à tout moment, demander à la société de vous reconnaître le statut de "Client professionnel". La possibilité de changer de catégorie est soumise à des conditions réglementaires notamment :

permettre d'avoir l'assurance raisonnable que celui-ci est en mesure de prendre ses décisions d'investissement et de comprendre les risques qu'il encourt,

supporter les conséquences. Cette modification assouplit les obligations d'informations à apporter au client et réduit donc sa protection.

De même, un "Client professionnel" ou une "Contrepartie éligible" peut demander aux sociétés du Groupe UFG un changement de catégorie lui procurant un niveau plus élevé de protection.

Toute demande de changement de catégorie doit être effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception comportant les éléments permettant de justifier cette dernière. Toute demande de changement de catégorie est soumise au respect des dispositions de l'AMF et à l'accord des sociétés du Groupe UFG qui peuvent refuser ou accepter cette dernière de façon discrétionnaire.

Les sociétés du Groupe UFG peuvent également prendre l'initiative de modifier la catégorie du client si elles constatent une évolution de la situation du client, notamment si un "Client professionnel" ou une "Contrepartie éligible" ne remplit plus les conditions d'éligibilité qui lui valaient d'être catégorisé comme tel, et en informera le client.

Toutefois, les sociétés du Groupe UFG devront recueillir préalablement l'accord du client dès lors que le changement entraîne une moindre protection.

2. Avez-vous déjà investi dans les produits suivants ?

- | | | | |
|---|--|--|---|
| si oui, à quel rythme au cours des 12 derniers mois | <input type="checkbox"/> oui
<input type="checkbox"/> aucun ordre | <input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> de 1 à 3 ordres | <input type="checkbox"/> plus de 3 ordres |
| si oui, à quel rythme au cours des 12 derniers mois | <input type="checkbox"/> oui
<input type="checkbox"/> aucun ordre | <input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> de 1 à 3 ordres | <input type="checkbox"/> plus de 3 ordres |
| FIP (fonds d'investissement de proximité) ou
FCPR (fonds commun de placement à risques)
si oui, à quel rythme au cours des 12 derniers mois | <input type="checkbox"/> oui
<input type="checkbox"/> aucun ordre | <input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> de 1 à 3 ordres | <input type="checkbox"/> plus de 3 ordres |
| si oui, à quel rythme au cours des 12 derniers mois | <input type="checkbox"/> oui
<input type="checkbox"/> aucun ordre | <input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> de 1 à 3 ordres | <input type="checkbox"/> plus de 3 ordres |
| précisez :
si oui, à quel rythme au cours des 12 derniers mois | <input type="checkbox"/> oui
<input type="checkbox"/> aucun ordre | <input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> de 1 à 3 ordres | <input type="checkbox"/> plus de 3 ordres |

III – Situation nancière

3. Quel est le montant de vos revenus nets annuels (pour votre foyer fiscal) ?

- Moins de 20 000 € Entre 20 000 et 50 000 €
 Entre 50 001 et 100 000 € Plus de 100 000 €

4. Quel est le montant de votre patrimoine global ?

- Moins de 100 000 € Entre 100 000 et 200 000 €
 Entre 200 001 et 300 000 € Plus de 300 000 €

5. Comment se répartit votre patrimoine global ?

Actions (en direct ou OPCVM) : %

Obligations (en direct ou OPCVM) : %

Monétaire : %

Immobilier pour utilisation personnelle (résidence principale et secondaire) : %

Immobilier sous forme de placement collectif* (SCPI, OPCI...) : %

Immobilier détenu à titre d'investissement (location, par exemple) : %

Autre : %

6. Quels instruments financiers entrent dans la composition de votre portefeuille de produits financiers ?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Actions cotées | <input type="checkbox"/> FCPI |
| <input type="checkbox"/> Actions non cotées | <input type="checkbox"/> FIP |
| <input type="checkbox"/> OPCVM Actions | <input type="checkbox"/> FCPR agréé |
| <input type="checkbox"/> Obligations en direct | <input type="checkbox"/> FCPR allégé |
| <input type="checkbox"/> Titres de créances négociables | |
| <input type="checkbox"/> OPCVM Obligataires | <input type="checkbox"/> OPCVM Monétaires |
| <input type="checkbox"/> OPCI | <input type="checkbox"/> Autres (précisez) : |

* non coté

IV – Vos besoins

7. Quels sont vos objectifs en matière d'investissement ?

(Plusieurs réponses possibles)

- Diversifier mes investissements
- Placer ma trésorerie et disposer d'un capital certain et disponible à tout moment
- Percevoir des revenus complémentaires
- Bénéficier d'un dispositif fiscal (réduction d'impôt ou de mon revenu imposable)
- Valoriser un capital
- Autres, précisez :

8. Qu'attendez-vous de votre placement ?

(Plusieurs réponses possibles, les hiérarchiser en cas de réponses multiples : 1 étant le plus important)

Bénéficier d'un rendement récurrent

Oui Rang : Non

Optimiser ma situation fiscale

Oui Rang : Non

Réaliser des plus-values à long terme

Oui Rang : Non

J'ai pris connaissance du présent questionnaire et refuse d'y répondre. Du fait de cette renonciation, le Groupe UFG ne dispose pas des éléments suffisants permettant de s'assurer que les produits et services qu'il propose me sont adaptés, et s'abstiendra par conséquent de me fournir ses prestations.

Je déclare assumer l'entière responsabilité des réponses que je viens de fournir à ce questionnaire et certifier l'exactitude des informations que j'ai communiquées.

Fait à, le, en plusieurs exemplaires dont un remis au client.

Enregistrement Banque de France

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Signature du client

Signature du partenaire

Les informations communiquées sont à l'usage exclusif du Groupe UFG. Elles sont couvertes par le secret professionnel et destinées à un usage strictement interne au Groupe UFG. Elles ne pourront être communiquées à des tiers que dans les cas limitatifs prévus par la loi (autorités judiciaires et autorités de tutelle). En conséquence, vous autorisez l'établissement à traiter en mémoire informatisée les données vous concernant conformément à la loi "informatique et libertés du 6 janvier 1978" et à les communiquer à toute personne à des fins de traitement technique et administratif, ainsi qu'à toute entité du Groupe UFG afin que ce dernier puisse vous proposer ou rendre un service étendu et global. Vous pouvez, pour des motifs légitimes, vous opposer à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement. Vous disposez par ailleurs d'un droit d'accès, de rectification ou d'opposition.

Test d'adéquation aux produits SCPI

Réservé aux partenaires non cif

Les réponses aux questions figurant dans le présent questionnaire auront une influence sur l'appréciation, par le conseiller, de l'adaptation du produit aux besoins du client.

Il est expressément rappelé au client que le conseiller pourra lui refuser la souscription aux parts de SCPI, s'il estime que cette dernière ne correspond pas à ses attentes.

Connaissance du produit

1. Quel est votre niveau de connaissance du fonctionnement des SCPI ?

bon moyen aucun

2. Connaissez-vous les modalités d'achat et de vente de parts de SCPI ?

oui non

3. Connaissez-vous les risques liés à l'investissement en parts de SCPI ?

oui non

4. Quelle est votre expérience en matière d'investissements en parts de SCPI ?

Aucune expérience Classique diversifiée Fiscale Autres, à préciser

Investissements en parts de SCPI déjà réalisés :
pour un volume de : €

date du dernier investissement en SCPI :

5. Selon votre connaissance et votre compréhension du produit SCPI, votre horizon de placement d'investissement serait ?

Moins de 2 ans Entre 2 et 5 ans Entre 6 et 12 ans Plus de 12 ans

6. Avez-vous pris connaissance de la documentation réglementaire (note d'information et statuts, dernier rapport annuel et bulletin trimestriel d'information) ?

oui non

Objectifs d'investissement

Toutes SCPI

7. Les risques suivants sont-ils, pour vous, réhibitoires à un investissement en parts de SCPI ?

> risque de perte de valeur oui non

> faible liquidité oui non

8. La SCPI est un investissement immobilier. Acceptez-vous d'envisager ce placement sur le long terme ?

oui non



Objectifs d'investissement (suite)

Toutes SCPI

9. La SCPI ne garantit pas le capital investi. Acceptez-vous ce risque en capital ?

oui non

10. Etes-vous informé(e) que le capital issu de la vente de vos parts pourra ne pas être disponible immédiatement ?

oui non

11. La SCPI est fiscalement transparente, êtes-vous informé de la fiscalité à laquelle vos revenus distribués sont soumis ?

oui non

12. La SCPI est un produit de distribution et non de capitalisation. Eu égard à vos revenus, êtes-vous prêt à prendre le risque de variation des revenus distribués ?

oui non

SCPI scale

13. L'avantage fiscal est lié à une obligation de détention des parts. Etes-vous susceptible de devoir récupérer votre investissement avant l'échéance du produit ?

oui non

14. Le montant de votre souscription excède-t-il 20 % de votre patrimoine ?

oui non

15. Votre taux marginal d'imposition (si vous êtes résident fiscal français) est-il supérieur à 20 % ?

oui non

16. Horizon d'investissement : en contrepartie de l'avantage fiscal attaché à la souscription de parts de SCPI fiscales, acceptez-vous de conserver ces parts pendant la durée de vie du produit ?

oui non

Je reconnais avoir obtenu les informations nécessaires pour souscrire, en toute connaissance de cause, les parts de SCPI d'UFG REM. L'investissement en parts de SCPI d'UFG REM est en adéquation avec mon expérience, mes besoins, mes objectifs et ma situation financière.

Fait à, le, en plusieurs exemplaires dont un remis au client.

Signature du client

Signature du partenaire

Les informations communiquées sont à l'usage exclusif du Groupe UFG. Elles sont couvertes par le secret professionnel et destinées à un usage strictement interne au Groupe UFG. Elles ne pourront être communiquées à des tiers que dans les cas limitatifs prévus par la loi (autorités judiciaires et autorités de tutelle). En conséquence, vous autorisez l'établissement à traiter en mémoire informatisée les données vous concernant conformément à la loi "informatique et libertés du 6 janvier 1978" et à les communiquer à toute personne à des fins de traitement technique et administratif, ainsi qu'à toute entité du Groupe UFG afin que ce dernier puisse vous proposer ou rendre un service étendu et global. Vous pouvez, pour des motifs légitimes, vous opposer à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement. Vous disposez par ailleurs d'un droit d'accès, de rectification ou d'opposition.

XX0623 - Novembre 2008

Rapport Spécial (R.S.)

Document strictement confidentiel

Le R.S. est à remplir exclusivement par le Conseiller à l'entrée ou en cours de la relation avec le client, lorsque le conseiller est confronté à une ou plusieurs « opérations complexes »*. Le R.S. est destiné à consigner par écrit les diligences Tracfin. Il est IMPERATIF de remplir tous les champs utiles. Cette fiche peut faire l'objet d'un contrôle par les autorités de tutelle au sein de votre cabinet et de UFG Partenaires.

* « Opérations complexes » :

- Le Client est un non résident
- Opération en provenance ou à destination de l'étranger (le client doit faire état d'un lien objectif avec la France)
Précisez le Pays : _____
- Le Client exerce une activité à risque Le Client est un "personne sensible"
- Opération avec un tiers (tiers, membre de la famille, société, amis, relations d'affaires) ou un compte de tiers (comptes de notaire et chèque de banque, chèque de compagnie)
- Le Client est une personne morale
- Opération de + de 150 000 EUR
- Opérations susceptibles de provenir d'une infraction ou qui présentent un caractère inhabituel ou anormal
- Sur l'initiative du Conseiller.
- Autres (précisez) : _____

Renseignements concernant le Client (tous les champs sont à renseigner) :

Nom prénom _____ ou Raison sociale _____

Adresse _____

Pays de Résidence _____ Profession précise : _____

N° de Compte / Contrat : _____ Adresse Investissement Immobilier _____

Date d'entrée en relation : [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Revenus :

- Salaires Jetons de présence / dividendes Revenus immobiliers Revenus de capitaux mobiliers Autre
- Tranche du Revenu Annuel net du Foyer (en EUR) : 0 à 50 000 de 50 000 à 150 000 plus de 150 000
- Tranche du Patrimoine net (en EUR) : <150 000 entre 150 000 et 750 000 entre 750 000 et 1 500 000 >1 500 000

Votre appréciation sur le Client : (Comment êtes vous entré en relation, quelle est son activité, pourquoi réside t il à l'étranger le cas échéant ? Personne morale tous les associés sont-ils identifiés ?) : _____

Renseignements concernant l'Opération (tous les champs sont à renseigner) :

Montant : _____

Origine des fonds : _____

Votre appréciation sur l'Opération : (perspective de l'opération, vous paraît-elle normale et cohérente et pourquoi ? Si les fonds proviennent d'un tiers, quel en est le motif ?)

Pièces Justificatives de l'origine des fonds (Obligatoire) :

- Transmises par le Client au Conseiller (Obligatoire)
- Non transmise par le Client : Motif (précisez le motif au verso. En quoi ce motif vous semble pertinent).

En double exemplaires dont un adressé à UFG Partenaires adressé le [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] par courrier accompagné de l'opération de souscription.

Fait à _____ le [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Signature du Conseiller + Cachet