

MULTIHABITATION 5



R A P P O R T
A N N U E L
2 0 0 9

MULTIHABITATION 5

SCPI "Scellier" à capital fixe

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 7 avril 2010

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur le contrôle interne	6
Rapport du conseil de surveillance	10
Projets de résolutions	11
Comptes au 31 décembre 2009	12
Annexe	16
Composition du patrimoine	20
Rapports du commissaire aux comptes	22

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Bien que contraint par la conjoncture économique et le marché de l'emploi, le secteur du logement reste bien orienté.

Après avoir connu un ajustement marqué tout au long de l'année 2008, le secteur résidentiel est entré progressivement en 2009 dans une voie de stabilisation.

Entre l'ancien et le neuf, les tendances demeurent toutefois distinctes. Dans le neuf, le premier semestre 2009 a rompu avec la chute des volumes de ventes constatée fin 2008. Le marché du neuf a notamment bénéficié des incertitudes sur le maintien du dispositif Scellier en 2010, qui ont déclenché une augmentation significative des transactions directes et de la collecte des SCPI fiscales.

Dans le même temps, l'ancien a poursuivi son ajustement (encore -25 % en volume de transactions sur un an en juin 2009).

Néanmoins, la révision des prix est restée modérée, atteignant -4,8 % sur un an au 3^e trimestre 2009, ce qui tend à prouver que le marché français a su rester sain.

2009 - FIN DE LA CHUTE DES TRANSACTIONS : REBOND DU NEUF / STABILISATION DE L'ANCIEN

Les ventes dans le neuf ont donc connu un rebond dès le premier semestre 2009, bénéficiant de différents facteurs de reprise : les efforts commerciaux des promoteurs ; la baisse des taux de crédit habitat ; le doublement du prêt à taux zéro ; le dispositif fiscal Scellier, sous lequel UFG REM a développé son offre de SCPI fiscales avec le lancement de votre SCPI Multihabitation 5.

Ces mesures, ponctuelles, ont permis essentiellement aux investisseurs de se repositionner progressivement sur ce marché.

Dans l'ancien, les ventes qui ont poursuivi leur baisse au premier semestre 2009 semblent s'être finalement stabilisées, à un niveau bas. La prudence des acheteurs face à une conjoncture économique toujours fragile (perspective de baisse du PIB, remontée rapide du taux de chômage) est l'un des principaux facteurs pesant sur le rebond de ce segment de marché. Par ailleurs, la solvabilité des ménages reste dégradée malgré la baisse des prix et des taux de crédit habitat ; les anticipations baissières des acheteurs potentiels engendrent des comportements attentistes qui repoussent les décisions d'achats.

2009 aura été globalement un marché plus favorable aux investisseurs, principalement orientés vers le résidentiel neuf, touchés moins directement par la crise que les ménages désireux de devenir propriétaires, souvent dans l'ancien.

RECU DE L'ACTIVITÉ SANS EFFONDREMENT DES PRIX

Malgré la baisse des volumes de transactions, il est important de noter que l'impact sur les prix reste modéré en France, en comparaison avec d'autres pays voisins comme la Grande Bretagne ou l'Espagne. Les fondamentaux que nous connaissons au marché résidentiel français sont toujours structurellement forts et sains : demande de logements soutenue par des facteurs démographiques, sociologiques (décohabitation...) ou encore le désir d'accession à la propriété ; pas d'excès sur le marché de la construction ; prudence des banques ayant renforcé les conditions d'octroi de crédit habitat. Si l'on ajoute à cela une offre de logements, neufs comme anciens, dont les stocks ont été rapidement réduits (ajustement des promoteurs aux conditions de marché, retraits de certains vendeurs sur le marché de l'ancien), tous ces facteurs expliquent la baisse relative des prix observée en 2009.

FOCUS SUR LA GAMME ET

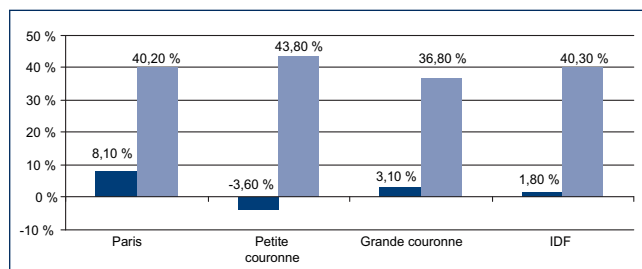
LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA GAMME MULTIHABITATION

Politiques d'investissement

Derrière ce mouvement de marché global relativement mesuré, les zones connaissant une forte demande locative et un tissu économique dense résistent naturellement mieux.

La stratégie d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation permet de tirer partie de ces disparités en ciblant principalement le marché francilien et la proximité des centres-villes des grandes métropoles régionales.

Volume des ventes d'appartements au 3^e trimestre 2009 (variation annuelle)



Sur le plan du marché locatif, la mobilité résidentielle, qui est souvent l'occasion de réévaluer les loyers, est en baisse. Cependant ce recul est moins marqué dans certaines régions comme l'Île-de-France, PACA... Cela souligne une nouvelle fois la pertinence de la politique d'investissement des SCPI de la gamme Multihabitation, visant toujours à développer leur patrimoine précisément dans ces régions, parmi les plus attractives.

Quant aux valeurs locatives, elles sont aujourd'hui à la baisse, modérément, dans la majorité des grandes villes. Mais là encore, les loyers présentent des évolutions différentes selon les villes, dont certaines connaissent toujours des loyers à la hausse (Lyon, Nice...). La diversification patrimoniale des SCPI tend à limiter l'impact des baisses des valeurs locatives globalement constatées sur le marché.

CONCLUSION

En 2010, la fin programmée du régime Scellier sous sa forme actuelle devrait soutenir le marché. Le volume ainsi des sommes à investir sur le marché du neuf devrait introduire une légère compression des taux de rendements. Par ailleurs, les nouvelles offres sur le marché devraient progressivement intégrer les normes environnementales BBC.

La sélectivité de produits patrimoniaux, en ligne avec les besoins locatifs, demeurera privilégiée et ce afin d'optimiser dans la période d'exploitation locative du patrimoine de Multihabitation 5 un taux d'occupation élevé et une plus grande résistance des valeurs pendant la durée de vie de la SCPI.

Type de SCPI	SCPI "Scellier" à capital fixe
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	29 juillet 2009
N° du registre du commerce et des sociétés	513 888 750 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	28 juillet 2022
Capital plafond statutaire	70 000 000 €
Visa AMF	SCPI n° 09-18 en date du 7 août 2009

SOCIETE DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean-Luc PELLERIN

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Dominique BOUCHERIE	A l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.
Jean-Luc BRONSART	
Michel CATTIN	
Bertrand de GELOES	
Patrick KONTZ	
Catherine PARY	
Georges PUIPIER	
Gérard ROUSSELIN	
Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Didier LOUIS	

EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise - 4, quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont

Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : lors de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

Introduction

Le marché immobilier d'habitation avec le dispositif "Scellier" a fait preuve d'un certain dynamisme.

C'est dans ce contexte que la SCPI "Scellier" Multihabitation 5, constituée le 9 juillet 2009, a ouvert sa première augmentation de capital. Reflétant le succès de la SCPI, les capitaux collectés en 2009 se sont élevés à 67 464 000,00 euros, soit 56 220 000,00 euros de nominal et 11 244 000,00 euros de prime d'émission.

Le capital social a ainsi été porté de 897 500,00 euros (capital d'origine) à 57 117 500,00 euros au 31 décembre 2009.

La SCPI Multihabitation 5, qui est en phase de constitution de son patrimoine, a réalisé son premier investissement en date du 21 décembre 2009. Cet investissement porte sur plusieurs lots d'habitation situés dans un ensemble immobilier sis à Asnières. Trois autres projets ont été retenus sur Bruges, Antony et Suresnes.

S'agissant d'un premier exercice d'une durée de six mois, aucun dividende n'a été distribué au 31 décembre 2009.

Pour 2010, les prévisions permettent d'envisager une distribution autour de 3,60 euros pour une part.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital social	57 117 500 €
Capital plafond statutaire	70 000 000 €
Nombre de parts	45 694
Capitalisation	68 541 000 €
Nombre d'associés	1 211
Prix acquéreur	1 500,00 €
Valeur de réalisation	1 340,04 €
Valeur ISF pour 2010*	1 340,04 €
Distribution 2009	Néant
Distribution prévisionnelle pour 2010	Autour de 3,60 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	7 325 239,53	
dont loyers		
Total des charges	7 321 073,54	
Résultat	4 165,99	
Dividende		
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	57 117 500,00	
Total des capitaux propres	61 231 716,58	
Immobilisations locatives	4 946 648,00	
	Global 2009	Par part 2009
Autres informations		
Bénéfice	4 165,99	0,09
Dividende	0,00	0,00
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	4 946 648,00	108,26
Valeur comptable	61 231 716,58	1 340,04
Valeur de réalisation	61 231 716,58	1 340,04
Valeur de reconstitution	68 622 463,19	1 501,78

III - MARCHÉ DES PARTS

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	45 694	100 %
Parts cédées sur le marché par confrontation	Néant	Néant
Parts transférées par succession et/ou donation	Néant	Néant

L'augmentation de capital de Multihabitation 5 a débuté au troisième trimestre de l'année pour atteindre l'émission cumulée de 45 694 parts au 31 décembre 2009 ; le volume de capitaux collectés correspondant représente 68,5 millions d'euros. Au total la SCPI capitalise donc ce montant détenu par 1 211 associés.

Les nouveaux montants de souscriptions escomptés au cours de cette année 2010 conduisent à fixer un seuil plus élevé au capital plafond de la SCPI et fait donc l'objet d'une résolution spécifique décrite par ailleurs.

L'augmentation de capital prévue jusqu'au 31 décembre 2010 permettra ainsi de recueillir des ressources complémentaires destinées à l'acquisition de nouveaux logements offrant ainsi une meilleure répartition des implantations et de leur mutualisation.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

Les acquisitions au cours de l'exercice 2009

La SCPI Multihabitation 5 a réalisé une acquisition pour un montant de 4 946 648 euros TTC hors droits et hors frais :

Asnières- sur-Seine (92) - Résidence Allées des Arts

L'opération se situe en centre ville d'Asnières, à 500 mètres du métro, dans un environnement résidentiel, de petites rues calmes à tendance pavillonnaire, à proximité de tous les services et commerces.

Cette opération développera 8 bâtiments, tous indépendants, représentant au total 190 logements, dont une résidence hôtelière

B. Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2009, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 4 946 648,00 euros hors droits.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

	Habitation	Nbre pkg	Total m ²	Total en %
Paris				
Région parisienne	1 023	20	1 023	100 %
Province				
Total (m²)	1 023	20	1 023	
Total (%)	100 %			100 %

et une résidence étudiante ; l'ensemble immobilier profitera d'un jardin en cœur d'îlot.

L'acquisition porte sur 20 appartements, 20 parkings en sous-sol ainsi que 20 caves, pour une surface habitable globale de 1 023,71 m², se répartissant comme suit : 16 deux pièces, 3 trois pièces et 1 quatre pièces.

La vente en l'état futur d'achèvement a été signée le 21 décembre 2009 ; La livraison est prévue pour le 4e trimestre 2011.

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2009

	Habitation	Total €	Total en %
Paris			
Région parisienne	4 946 648	4 946 648	
Province			
Total (€)	4 946 648	4 946 648	
Total (%)	100 %		

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multihabitation 5, bénéficient de la mise à disposition du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" du Groupe et de l'expertise de ses équipes de contrôle interne.

Les procédures de contrôle interne de la SCPI s'inscrivent ainsi dans le cadre plus général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG et visent à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Respect des dispositions réglementaires ;

- Conformité des opérations de gestion aux dispositions réglementaires et aux principes déontologiques ;
- Exigence d'une communication claire, exacte et non trompeuse ;
- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficacité de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs.

L'organisation des contrôles s'appuie sur les contrôles permanents au niveau de chaque service concerné, ceux du service de "La Conformité et du Contrôle Interne" et ceux résultant de l'inspection du Crédit Mutuel Nord Europe.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	4 946 648,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	56 285 068,58
Valeur comptable	61 231 716,58
Valeur comptable ramenée à une part	1 340,04
Valeur des immeubles "actuelle"	4 946 648,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	56 285 068,58
Valeur de réalisation	61 231 716,58
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 340,04
Valeur de réalisation	61 231 716,58
Frais d'acquisition des immeubles	306 692,18
Commission de souscription	7 084 054,44
Valeur de reconstitution*	68 622 463,20
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 501,78

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽¹⁾
2009	57 117 500,00	68 541 000,00	45 694	1 211	7 197 408,05	1 500,00

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

2. Évolution du prix de la part

	2009
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	Néant
Rendement de la part ^{(1) (2)}	N.D.
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,09

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 9 juillet 2009.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat rapporté au nombre de part au capital.

3. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours de l'exercice 2009

Libellés	2009	
	Montant	% du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	100,00
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	0,26	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,03	11,96
Autres frais de gestion*	0,14	52,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées		
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	0,17	64,66
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾		
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	0,17	64,66
RÉSULTAT	0,09	35,34
Variation du report à nouveau ⁽²⁾		
Revenus distribués avant prélèvement libératoire		
Revenus distribués après prélèvement libératoire		

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminué des reprises.

(2) Rapporté au nombre de part au capital.

4. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2008*	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés		68 541 000,00	68 541 000,00
Cessions d'immeubles			
Divers			
Prélèvements sur primes d'émission : commissions de souscriptions		-7 313 449,41	-7 313 449,41
Achats d'immeubles		-4 946 648,00	-4 946 648,00
Frais d'acquisition des immobilisations			
Divers			
Sommes restant à investir		56 280 902,59	56 280 902,59

* Depuis l'origine de la société.

5. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI MULTIHABITATION 5 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2009 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	Néant
Revenu net	
Soit par part pleine jouissance	

REVENU FINANCIER

Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	4 166
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	4 166

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	4 166
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	4 166

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation l'augmentation du capital social maximum de votre SCPI, qui est actuellement fixé, aux termes de l'article VII des statuts, à soixante-dix millions d'euros (70 000 000,00 euros).

En raison du succès rencontré par la SCPI, son capital social s'élève d'ores et déjà, arrêté au 28 février 2010, à 58 197 500,00 euros. Or, il nous paraît souhaitable de pouvoir poursuivre la commercialisation, d'autant que 2010 est la dernière année permettant aux souscripteurs de bénéficier du dispositif "Scellier" actuel, c'est à dire une réduction d'impôt correspondant à 25 % du montant de leur investissement.

En conséquence, nous vous proposons de profiter de la réunion de la présente assemblée générale annuelle pour augmenter le capital social maximum en le portant à cent soixante dix millions d'euros (170 000 000,00 euros).

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et nous vous demandons en conséquence d'approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif au premier l'exercice social clos le 31 décembre 2009.

Votre conseil s'est réuni le 1^{er} mars 2010 et les représentants de la société de gestion présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes informations et explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La première augmentation de capital a été ouverte au public le 20 août 2009 pour se clôturer le 31 décembre 2010. Illustrant le succès rencontré par la SCPI, les capitaux collectés en 2009 se sont élevés à 67 464 000,00 euros, soit 56 220 000,00 euros de nominal et 11 244 000,00 euros de prime d'émission.

Le capital social a ainsi été porté de 897 500,00 euros (capital d'origine) à 57 117 500,00 euros au 31 décembre 2009.

Le capital maximum statutaire de la SCPI étant fixé à 70 000 000,00 euros, il nous paraît souhaitable, compte tenu du capital d'ores et déjà atteint et du rythme de la collecte, d'augmenter ce capital en le fixant, ainsi que le propose la société de gestion, à 170 000 000,00 euros.

2. EVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a pu, dès le 21 décembre, réaliser un premier investissement, répondant, à Asnières, aux objectifs définis. Nous avons été tenus informés de l'évolution de l'environnement immobilier et il nous a été rendu compte des travaux du Comité d'investissement.

Les trois autres projets retenus à Bruges, Antony et Suresnes nous ont ainsi été présentés.

3. COMPTE DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 1^{er} mars 2010, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice. S'agissant d'un premier exercice d'une durée de 6 mois, ces comptes sont peu significatifs et se soldent par un petit bénéfice de 4 165,99 euros qui sera affecté au report à nouveau.

Pour 2010, les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution qui devrait pouvoir s'établir autour de 3,60 euros pour une part.

4. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L.214-76 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Nous vous invitons à en prendre connaissance.

5. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Le conseil de surveillance.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2009 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 4 165,99 euros.

L'assemblée donne quitus à la société UFG Rem pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable de 4 165,99 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2009, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 61 231 716,58 euros ;
- valeur de réalisation : 61 231 716,58 euros ;
- valeur de reconstitution : 68 622 463,19 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 70 000 000 euros à :

- contracter des emprunts ;
 - consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
 - assumer des dettes ;
 - procéder à des acquisitions payables à terme ;
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide :

- d'augmenter le capital maximum statutaire et de le porter à cent soixante dix millions d'euros (170 000 000,00 euros) ;
- de rédiger en conséquence le premier alinéa de l'article VII des statuts - Augmentation de capital, comme suit :

"Les Associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à cent soixante dix millions d'euros (170 000 000,00 euros) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	EXERCICE 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains & constructions locatives		
Agencements, aménagements, installations		
Immobilisations en cours	4 946 648,00	4 946 648,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I	4 946 648,00	4 946 648,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Créances		
Locataires et comptes rattachés		-
Autres créances		-
Provision pour dépréciation des créances		-
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	59 759 379,97	59 759 379,97
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	- 11 657,79	- 11 657,79
Dettes diverses	- 3 462 653,60	- 3 462 653,60
TOTAL II	56 285 068,58	56 285 068,58
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	61 231 716,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		61 231 716,58

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 09-07-2009 AU 31-12-2009 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital			57 117 500,00	57 117 500,00
Capital souscrit			57 117 500,00	57 117 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission			4 110 050,59	5 839 058,09
Primes d'émission			11 423 500,00	11 423 500,00
Prélèvement sur prime d'émission			-7 313 449,41	-7 313 449,41
Ecarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			4 165,99	4 165,99
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire			4 165,99	4 165,99
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL			61 231 716,58	61 231 716,58

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	2009
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges locatives	
Autres charges	
Charges non refacturées	
Charges locatives	
Travaux d'entretien	
Grosses réparations	
Autres charges	
	0,00
Total des charges immobilières	0,00
Charges d'exploitation	
Rémunération de la société de gestion	1 409,91
Diverses charges d'exploitation	6 213,64
Dotation aux amortissements d'exploitation	116 041,36
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provision pour créances douteuses	
Provision pour grosses réparations	
Autres provisions	
	0,00
Commission de souscription	7 197 408,05
Autres charges	
Total des charges d'exploitation	7 321 072,96
Charges financières	
Charges exceptionnelles	0,58
TOTAL DES CHARGES	7 321 072,96
BENEFICE DE L'EXERCICE	4 165,99
TOTAL GENERAL	7 325 239,53
PRODUITS	2009
Produits immobiliers	
Loyers	
Charges refacturées	
Produits annexes	
Total des produits immobiliers	0,00
Produits d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Créances douteuses	
Grosses réparations	
Autres reprises de provisions	
Transfert de charges d'exploitation	
Autres produits	
Prélèvements sur prime d'émission	
Commission de souscription	7 197 408,05
Autres prélèvements	116 041,36
	7 313 449,41
Total des produits d'exploitation	7 313 449,41
Produits financiers	11 788,53
Produits exceptionnels	1,59
TOTAL DES PRODUITS	7 325 239,53
TOTAL GENERAL	7 325 239,53

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2009
EMPLOIS	
Distributions versées au titre de l'exercice	
Acquisitions d'immobilisations	4 946 648,00
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion	7 313 449,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices	
Dépôts de garantie remboursés	
Dépôts et cautionnements versés	
Variation des provisions	
Total des emplois	12 260 097,41
FONDS DE ROULEMENT	56 285 068,58
TOTAL DES FLUX	68 545 165,99
RESSOURCES	
Bénéfice de l'exercice	4 165,99
Capitaux collectés	68 541 000,00
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau	
Cessions d'immobilisations	
Remboursements de prêts	
Dépôt de garantie	
Augmentation des emprunts	
Dépôts et cautionnements restitués	
Variation des amortissements	
Total des ressources	68 545 165,99
TABLEAU 2	2009
Variation du fonds de roulement	56 285 068,58
Variation des dettes	3 474 311,39
Variation des créances	
Valeurs disponibles au début de l'exercice	
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	59 759 379,97

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Il s'agit du premier exercice de la SCPI d'une durée de 6 mois, recouvrant la période du 9 juillet 2009 au 31 décembre 2009.

A. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisations en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2009, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 4 946 648,00 euros.

4. Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2009, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

6. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Total	0,00	0,00
Immobilisations en cours	4 946 648,00	4 946 648,00
Total	4 946 648,00	4 946 648,00
Total général	4 946 648,00	4 946 648,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2008

Acquisitions de l'exercice

Solde au 31-12-2009

Néant

IMMOBILISATIONS EN COURS DE L'EXERCICE

Solde au 31-12-2008

Acquisitions de l'exercice

4 946 648,00

26/28 rue des Frères Chausson 92 Asnières-sur-Seine

4 946 648,00

Solde au 31-12-2009

4 946 648,00

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Dotations de l'exercice	Montant des amortissements au 31-12-2009
Agencements, aménagements et installations				Néant

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2008	Augmentation des charges à étaler 2009	Dotations 2009	Montant des charges à étaler au 31-12-2009
Total				Néant

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2008	Dotations 2009	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2009
Total				Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

L'exercice 2009 étant la première année d'activité de la SCPI MULTIHABITATION 5, aucun résultat n'a été réparti au titre des exercices antérieurs,

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	10 283,35
---------------------------------------	-----------

Total	10 283,35
--------------	------------------

Produits à recevoir

Valeurs mobilières de placements	3 503,54
----------------------------------	----------

Total	3 503,54
--------------	-----------------

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	Néant
--------------	--------------

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 59 755 876,43 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre.

Le montant des intérêts courus non échus au 31 décembre 2009 s'élève à 3 503,54 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Total	Néant
--------------	--------------

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Total	Néant
--------------	--------------

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Total	Néant
--------------	--------------

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	0,58
----------------------------------	------

Total	0,58
--------------	-------------

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings	Valeur d'acquisition ou d'apport
IMMOBILISATION EN COURS						
92600	ASNIÈRES SUR SEINE	26/28 RUE DES FRÈRES CHAUSSON	21-12-09	1 023	20	4 946 648,00
IMMOBILISATION EN COURS						
TOTAL GÉNÉRAL				1 023	20	4 946 648,00

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	1,59
Total	1,59

■ FONDS DE REMBOURSEMENTS

Solde disponible au 31-12-2009	Néant
--------------------------------	-------

Ecart de réévaluation (I)	Valeur bilantielle (II)	Agencements moins amortissements (I + II)	Valeurs comptable 2009 (III)	Locataire(s) (I + II+III)	Loyers	Valeurs d'expertise 2009
	4 946 648,00		4 946 648,00			4 946 648,00
	4 946 648,00		4 946 648,00			4 946 648,00
	4 946 648,00		4 946 648,00			4 946 648,00

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, 15 mars 2010

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, UFG REM, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} août 2009, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM, qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion UFG REM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion UFG REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2009 s'élève à 1 409,91 euros TTC.

- 2- Un montant de 8,78 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2009 s'élève à 7 197 408,05 euros TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2010

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.



G50033

UFG REM
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81
399 922 699 RCS PARIS - www.ufg-lfp.com

