

SCPI GENERALI HABITAT

Bulletin d'information n° 09-04 / 31 octobre 2009

Analyse du 3^e trimestre 2009 / validité du 4^e trimestre 2009

INFORMATIONS GENERALES

Marché des parts

Il est rappelé qu'indépendamment du marché par confrontation applicable à Generali Habitat, les associés bénéficient d'une garantie de rachat du Groupe Generali, qui s'exerce dans les conditions ci-après définies.

Cessions de parts dans le cadre de la garantie de rachat

Au-delà de la 10^e année de détention fiscale des parts, le montant de la garantie de rachat du Groupe Generali est calculé sur la base de 100 % de la valeur de réalisation, elle-même déterminée par la dernière expertise connue (décembre 2008) ou actualisation d'expertise, soit 1 863,36 € (net de frais).

Plus de 10 ans

Somme payée par l'acheteur	1 863,36 €
Droits d'enregistrement (5,00 %) ⁽¹⁾	88,73 €
Somme revenant au vendeur	1 774,63 €

(1) Calculés sur la base de la somme nette revenant au vendeur

Les parts de SCPI dites "Méhaignerie" devaient être détenues pendant une période minimale fiscale de 6 ans. Le point de départ court, pour chaque augmentation de capital, soit de la date d'achèvement de l'ensemble du programme immobilier financé au moyen des souscriptions, soit si elle est antérieure, de la date de location intégrale du premier des immeubles d'habitation acquis par la SCPI au moyen des souscriptions (date de signature du dernier bail).

Prélèvement libératoire

Les revenus financiers provenant des placements actuels de la trésorerie sont soumis à la "retenue à la source" au taux de 12,1 % au titre des contributions sociales. Sur option de l'associé, le prélèvement libératoire fiscal au taux de 18 % s'y ajoute, soit au total 30,1 %.

Important : les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la Société de Gestion ; cette modification sera prise en compte pour le trimestre prochain.

Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier
Siège social : 173, bd Haussmann 75008 Paris
Tél. : 01 53 62 40 60 - Fax : 01 53 62 40 81

Pour plus d'information,
contactez la Direction Clientèle Privée
de l'UFG au 01 53 62 40 60



SCPI GENERALI HABITAT

Bulletin d'information n° 09-04 / 31 octobre 2009

Analyse du 3^e trimestre 2009 / validité du 4^e trimestre 2009

Situation locative

Au cours de ce troisième trimestre, trois appartements ont été reloués :

- Le quatre pièces de 82,6 m² situé rue Saint-Ambroise, Paris 12^e a été reloué au prix de 1 450 euros soit 17,55 euros /m² ;
- Les deux appartements libérés à Versailles au cours du trimestre ont été reloués :
 - Un trois-pièces de 72,2 m² reloué pour un montant HC de 1 163 euros soit 16,10 euros /m².
 - Un trois-pièces de 55,9 m² reloué pour un montant HC de 875 euros soit 15,65 euros /m².

Le cinq-pièces en duplex de 102,02 m² situé à Versailles et libéré depuis le 16/09/09 doit faire l'objet de travaux avant sa remise en location.

Deux congés l'un concernant l'immeuble de Versailles et l'autre, celui de la rue Leriche ont été reçus à effet du 4^e trimestre.

Distribution de revenus

Exercice 2008	48,60 €
1 ^{er} semestre 2009 versé le 31/07/09.....	24,30 €
- dont produits financiers	0,54 €
- après retenue à la source	24,23 €
- après prélèvement libératoire.....	24,13 €
Projet d'acompte 2 ^e semestre 2009	24,30 €

Rendement

2008.....	2,73 %
Prévisionnel 2009*	2,50 %

* Sur la base du prix actuel.

Marché des parts

Le prix d'exécution constaté lors des confrontations trimestrielles permet l'échange du maximum de parts offertes et demandées. Au 30 septembre 2009, il n'a pas été possible de déterminer un prix d'exécution : aucun ordre de vente ou d'achat n'ayant été enregistré. Les prix communiqués correspondent donc à ceux sur la base desquels sont effectuées les transactions de parts avec le Groupe Generali dans le cadre de sa garantie de rachat et détaillés au dos. Depuis le 1^{er} janvier 115 parts ont été échangées.

La prochaine confrontation aura lieu le 30 décembre 2009.

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	13 335
Capital social effectif	15 241 905 €
Capitalisation	25 875 634 €
Nombre d'associés	85

Au 30/09/2009

Nombre de parts.....	13 335
Capital social effectif	15 241 905 €
Capitalisation	24 847 905 €
Nombre d'associés	81

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2009	257 410 €
Taux d'occupation financier	97,0 %

Minimum de détention des parts :	5 parts
N° de visa AMF sur la note d'information :	SCPI 05-35
Date d'obtention du visa :	21/10/2005
N° de SIREN :	388 682 239
Société de gestion de portefeuille :	UFG REM
N° d'agrément AMF :	GP-07000038
Date d'obtention de l'agrément :	26/06/2007