

SCPI GENERALI HABITAT

Bulletin d'information n° 10-01 / 31 janvier 2010

Analyse du 4^e trimestre 2009 / validité du 1^{er} trimestre 2010

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° 10-01 / 31 janvier 2010

Analyse du 4^e trimestre 2009 / validité du 1^{er} trimestre 2010

Situation locative

Lots vacants :

A la fin du dernier trimestre plusieurs appartements sont vacants :

- Paris, rue Leriche, un trois pièces de 61 m², libre depuis le 28 décembre 2009, travaux de remise en état prévus ;
- Versailles, le duplex de 102 m², libre depuis le 16 septembre 2009, a fait l'objet de travaux de rénovation et est en cours de commercialisation. Un dossier locataire est en cours de régularisation ;
- Versailles, un cinq pièces de 115 m², libre depuis le 10 décembre 2009, fait actuellement l'objet de travaux de rénovation.

Lots sous congés :

A Paris, rue Mayet, un trois pièces de 72,8 m², libéré le 8 janvier 2010.

Conseil de surveillance

Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **12 mars 2010**, à la société de gestion : 173, boulevard Haussmann 75008 Paris.

Distribution de revenus

Exercice 2008	48,60 €
1 ^{er} semestre 2009 versé le 31/07/09.....	24,30 €
2 ^e semestre 2009 versé le 31/01/10	24,30 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après retenue à la source	24,29 €
- après prélèvement libératoire.....	24,27 €
Projet d'acompte 1 ^{er} semestre 2010	24,30 €

Rendement

2009.....	2,60 %
Prévisionnel 2010*.....	2,60 %

* 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 31 décembre 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. En 2009, 185 parts ont été échangées.

La prochaine confrontation aura lieu le 31 mars 2010.

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 31/12/2009

Nombre de parts.....	13 335
Capital social effectif	15 241 905 €
Capitalisation	24 847 905 €
Nombre d'associés	78

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2010	244 819 €
Taux d'occupation financier	96,4 %

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