

GENERALI HABITAT



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

■ Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2010

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2009	6
Rapport du conseil de surveillance	12
Projets de résolutions	13
Comptes au 31 décembre 2009	14
Annexe	18
Composition du patrimoine	22
Rapports des commissaires aux comptes	24

■ L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2009, la dégradation de la conjoncture économique française s'est accentuée par rapport à 2008 et a été caractérisée par une forte contraction du PIB (-2,25 %) et de l'emploi salarié dans le secteur privé. Ce contexte s'est initialement accompagné d'un resserrement des conditions de crédit, d'une dégradation des ménages et d'une perte de confiance de ces derniers.

Cette situation a déclenché la mise en œuvre d'une batterie de mesures publiques de soutien à l'économie, et en particulier à l'immobilier neuf, ainsi qu'une baisse historique des taux d'intérêt qui ont contribué, dès le début du 2^e semestre de 2009, au rebond de l'activité. Au final, grâce à la relative résistance de la solvabilité et de la consommation des ménages et aux mesures de soutien gouvernementales, l'activité en France a, semble-t-il, mieux résisté que les autres économies européennes.

■ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ANCIEN EN 2009

Dans cet environnement difficile, et après une période de hausse continue des valeurs, de l'ordre de +140 % entre 1997 et 2007, le marché résidentiel français est logiquement entré dans une phase de correction. Réellement entamé au 2^e semestre de l'année 2008, le recul de l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel ancien s'est poursuivi au 1^{er} semestre 2009, la chute du volume des ventes s'élevant sur certains mois jusqu'à -25 % en glissement annuel. Ce blocage du marché a été alimenté conjointement par des acheteurs anticipant une baisse brutale des prix des logements et des vendeurs dont les attentes trop élevées les conduisaient à conserver leurs biens.

Toutefois, le comportement attentiste des candidats à l'accession a été contrebalancé par le besoin structurel de logements et par la baisse du taux moyen des emprunts immobiliers, qui après avoir atteint plus de 5 % au 4^e trimestre 2008 est désormais significativement inférieur à 4 %. Dans ce contexte de refinancement de la demande, une reprise progressive des transactions a pu être observée à partir du 2^e semestre.

En conséquence, la baisse des prix est restée mesurée. En effet, si les prix des logements anciens avaient chuté de 5,9 % en moyenne au 2^e semestre 2008, la correction a été limitée à 4,9 %, et même à 4,2 % pour les appartements anciens, sur l'ensemble de l'année 2009. Les prix sont ainsi revenus à leur niveau de 2005.

■ LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE

À l'instar du marché national, la chute du nombre de transactions a commencé dès la fin 2007, pour s'achever au 2^e trimestre 2009, avec, entre septembre 2008 et mars 2009, des volumes de 40 % inférieurs aux moyennes de la période 2002-2007. Le nombre de ventes est reparti à la hausse à partir du printemps 2009, l'année se soldant par un recul de 20 % du nombre de ventes, comparé à 2008.

La reprise de l'activité, à partir du second semestre de 2009, a été très prononcée sur les petites surfaces et a été animée par les primo-accédants dopés par des taux d'intérêt historiquement bas et des investisseurs en mal de placements sûrs et considérant la pierre comme une valeur refuge.

En 2009, le marché a été marqué par le découplage croissant entre, d'une part, Paris et les Hauts-de-Seine où la baisse moyenne n'aura été que de 2 à 3 % entre 2008 et 2009, et, d'autre part, le reste de l'Île-de-France où la chute des prix a atteint plus de 10 %.

Dans cette perspective, le stock de biens de qualité, bien situés et en bon état, globalement faible, en particulier à Paris, est demeuré très liquide, alors que les autres biens (environnement, état général, transports, charges...) peuvent rester longtemps à la vente, tout en se dépréciant au fil du temps.

Il est à noter que cette résistance des biens de qualité a amené des investisseurs institutionnels long terme, et non plus seulement des bailleurs sociaux, à se repositionner sur des immeubles de logements en Île de France. Ce mouvement, qui marque une rupture par rapport aux années précédentes marquées par un désengagement massif des institutionnels, est fondé soit sur une stratégie de conservation d'actifs générant des flux locatifs très sécurisés, soit sur une stratégie de recherche de plus-values potentielles à plus ou moins court terme.

■ LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ EN 2010

Les perspectives 2010 s'inscrivent dans un environnement économique incertain, marqué par un rebond plutôt qu'une franche reprise économique, un endettement public susceptible de stimuler le taux d'épargne des ménages en prévision de hausses d'impôts futures et une inquiétude quant au risque inflationniste.

Pour autant, dans un environnement probable de maintien, au moins à court terme, des taux d'intérêt à des niveaux peu élevés, et de besoin de logements toujours élevé, l'immobilier résidentiel ancien devrait poursuivre sa phase de reprise des volumes et de stabilisation des prix.

Type de SCPI	SCPI Méhaignerie à capital fixe
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	24 septembre 1992
n° du RCS	388 682 239 RCS PARIS
Date de dissolution statutaire	24 septembre 2012
Capital plafond statutaire	22 860 000 €
Visa AMF	SCPI n°06-35 en date du 21 octobre 2005

■ SOCIÉTÉ 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 OPCV et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIÈRE, Vice-Président

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Marc BERTRAND, Directeur Général

Conseil de surveillance

Éric 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
Michel CATTIN, Président	À l'assemblée générale de 2010 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.
Philippe BRION	
Adélaïde de NANTEUIL-LE METTER	
Claire LACLAVIÈRE	
François-Xavier LEMAIRE	
José ZARAYA	
Générali Vie, représentée par Philippe DEPOUX	

■ EXPERT IMMOBILIER

La Société Ad Valorem - 12 avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris

Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires : Société PricewaterhouseCoopers Audit - 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine

Cabinet RICHARD F.M et Associés - 5, avenue Bertie Albrecht - 75008 Paris

Suppléants : Henri RABOURDIN - 5, avenue Bertie Albrecht - 75008 Paris

Pierre COLL - 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats lors de l'assemblée générale de 2011 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

Introduction

Malgré la crise économique et conjoncturelle, le marché immobilier d'habitation sur Paris, l'Île-de-France, mais également dans les grandes métropoles, reste fluide.

Après expertises, la valeur vénale des immeubles est estimée par notre expert immobilier à 23 920 000 euros contre 24 490 000 euros au 31 décembre 2008.

Le revenu distribué au cours de l'exercice a été fixé, avant prélèvement libératoire, à 48,60 euros par part.

Pour 2010, il est envisagé de maintenir ce même montant de distribution.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Capital social	15 241 905 €
Nombre de parts	13 335
Capitalisation	24 847 905 €
Nombre d'associés	78
Valeur de réalisation	1 824,01 €
Valeur de reconstitution	2 189,87 €
Garantie de rachat du Groupe Générali	1 863,36 €*
Somme revenant au vendeur dans le cadre de la garantie	1 774,63 €*
Distribution 2009	48,60 €
Distribution prévisionnelle pour 2010	48,60 €

* Prix acquéreur et vendeur dans le cadre de la garantie de rachat au delà de la 10^e année de détention.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2009	2008
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 199 487,31	1 163 406,76
dont loyers	1 016 646,35	977 239,11
Total des charges	522 059,31	491 034,35
Résultat	677 428,00	672 372,41
Dividende	648 081,00	648 081,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2009	2008
Capital social	15 241 905,00	15 241 905,00
Total des capitaux propres	17 922 890,04	17 893 543,04
Immobilisations locatives	17 555 700,96	17 555 700,96

	Global 2009	Par part 2009
Autres informations		
Bénéfice	677 428,00	50,80*
Dividende	648 081,00	48,60*
Patrimoine		
Valeur vénale/expertise	23 920 000,00	1 793,78
Valeur comptable	17 922 890,04	1 344,05
Valeur de réalisation	24 323 207,04	1 824,01
Valeur de reconstitution	29 201 890,37	2 189,87

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2009

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	Néant	Néant
Parts cédées de gré à gré	205	1,53 %
Parts transférées par succession et/ou donation	77	0,57 %

Faute de vendeurs ou d'acheteurs ayant effectué des offres de vente ou d'achat, aucune confrontation trimestrielle n'a pu aboutir.

Toutefois, les 205 parts ayant été cédées de gré à gré ont été transférées dans le cadre de la garantie de rachat proposée par le groupe Generali : au-delà de 10 ans de détention, cette garantie de rachat est calculée sur la base de 100 % de la valeur de réalisation, elle-même déterminée par les expertises annuelles.

Ainsi au prix payé de 1 863,36 euros correspondait, après paiement des droits d'enregistrement de 5 %, la somme de 1 774,63 euros revenant au vendeur. Pour 2010, après actualisation de la valeur de réalisation, ces mêmes chiffres seront donc respectivement de 1 824,01 euros et de 1 737,15 euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI étant définitivement constitué, aucune acquisition ni cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation ont évolué de la manière suivante :

	2009	2008
Taux d'occupation financier annuel (loyers en €)	96,88 %	98,60 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre (surface en m ²)	93,10 %	97,00 %

Rappel :

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-2009) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

2. Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice 2009, 1 016 646,35 euros de loyers ont été facturés aux locataires contre 977 239,11 euros en 2008, soit une augmentation de 4,04 % par rapport à l'exercice précédent. Sur l'année, les loyers encaissés d'un montant de 1 008 850,11 euros représentent 99,23 % des loyers quittancés. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont quant à eux représenté 32 743 euros. Au cours de la période, sur un total de soixante-quatre lots principaux, cinq relocations ont été réalisées, à Paris, 1 rue Saint-Ambroise et 2 rue de l'École Polytechnique, à Versailles, 2 boulevard de la Reine. On note à la fin de l'exercice trois lots vacants, un trois pièces rue Leriche (Paris) et deux cinq pièces à Versailles. On note également un congé rue Mayet (Paris). La baisse du taux d'occupation financier s'explique par la libération d'appartements nécessitant pour leur relocation des travaux de remise en état, notamment rue de l'École Polytechnique et rue Saint-Ambroise.

	Surface (m ²) hors parking	Nbre de baux	Incidence en loyer (par mois)
Locations ou relocations, ou renégociations de baux	328	5	6 503 €
Locaux disponibles en fin d'année	278	3	5 361 €
Congés connus en fin d'année	73	1	1 772 €

3. Contentieux

En fin d'année, la SCPI comptait un contentieux locatif. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève en 2009 à 7 166,47 euros contre 253,85 euros pour l'exercice précédent. Le montant des reprises de provisions devenues sans objet ressort à 1 413,10 euros.

4. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2009.

	2009
Travaux réalisés	69 919,97 €
Provisions pour travaux	36 017,96 €

Nature des travaux les plus significatifs réalisés en 2009

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC
75015 PARIS Rue Leriche	Divers travaux de plomberie	3 323,25 €
75011 PARIS Rue Saint-Ambroise	Divers travaux de plomberie	1 793,50 €
78000 VERSAILLES Boulevard de la Reine	Divers travaux de plomberie	3 527,92 €

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût TTC
75015 PARIS Rue Leriche	Remise en état locatif	9 258,27 €
75006 PARIS Rue Mayet	Remplacement vantaux	5 713,88 €
75005 PARIS 16 rue de l'École Polytechnique	Rénovation d'appartements	17 193,08 €

C. 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 23 920 000 euros hors droits contre 24 490 000 euros en 2008 soit une baisse de 2,33 %. Cette baisse est la traduction de l'évolution du marché immobilier observée au cours de l'année 2009.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2009

	Habitation	Nbre de parkings*	Total m ² hors pkg	Total en %
Paris	2 890	70	2 890	72,00 %
Région parisienne	1 124	26	1 124	28,00 %
Total (m²)	4 014	96	4 014	
Total % (hors parking)	100 %			100 %

* La surface d'un parking est estimé généralement à 12 m².

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

	Habitation (annexes incluses)	Total en €	Total en %
Paris	19 020 000	19 020 000	79,52 %
Région parisienne	4 900 000	4 900 000	20,48 %
Total (€)	23 920 000	23 920 000	
Total (%)	100 %		100 %

Observation étant ici faite que la valeur d'expertise fournie par la société Ad Valorem, valeur vénale en bloc, immeuble par immeuble, ne distingue pas les commerces de l'habitation. La ventilation ci-dessus résulte d'une répartition proportionnelle à celle visée dans le rapport de l'expert relative à la valeur par comparaison.

V. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe UFG-LFP, la société UFG REM et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Generali Habitat, 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-LFP 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 efficience 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 de la Caisse Fédérale 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	17 555 700,96
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	367 189,08
Valeur comptable	17 922 890,04
Valeur comptable ramenée à une part	1 344,05
Valeur des immeubles "actuelle"	23 920 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	403 207,04
Valeur de réalisation	24 323 207,04
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 824,01
Valeur de réalisation	24 323 207,04
Frais d'acquisition des immeubles	1 483 040,00
Commission de souscription	3 395 643,33
Valeur de reconstitution*	29 201 890,37
Valeur de reconstitution ramenée à une part	2 189,87

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

VI - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de tous les membres de l'actuel conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée. Un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information. Les mandats des membres ainsi nommés viendront à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012. Se présentent à vos suffrages les personnes suivantes :

- **Monsieur Philippe BRION** - 59 ans
Détenant 5 parts
Demeurant : 31 rue Marguerite - 94210 LA VARENNE St-HILAIRE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président du Directoire de Generali Immobilier Gestion
- **Monsieur Michel CATTIN** - 61 ans
Détenant 7 parts
Demeurant : 1 rue du Châlet, Le Souillot - 25270 LEVIER
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller d'entreprise au sein de la Chambre d'Agriculture du Doubs
- **Madame Adélaïde de NANTEUIL-LE METTER** - 43 ans
Détenant 5 parts
Demeurant : 8 rue Marcel Renault - 75017 PARIS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de la gestion des actifs habitation au sein de Generali Immobilier

- **Madame Claire LACLAVIERE** - 55 ans
Détenant 1 part
Demeurant : 82 rue Charles Laffite - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de gestion
- **Monsieur François-Xavier LEMAIRE** - 46 ans
Détenant 5 parts
Demeurant : 88 rue Chardon Lagache - 75016 PARIS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur des Solutions d'Assurances au sein de la Direction Épargne Patrimoniale
- **Monsieur José ZARAYA** - 56 ans
Détenant 20 parts
Demeurant : 7 rue Mezières - 75006 PARIS
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président-Directeur Général d'Expert et Finances
- **La société GENERALI VIE**
Détenant 11 929 parts
Siège social : 7 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

T

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre
2005	15 241 905,00	13 335	109	1 430,87
2006	15 241 905,00	13 335	101	1 581,20*
2007	15 241 905,00	13 335	90	1 777,50**
2008	15 241 905,00	13 335	85	1 940,43***
2009	15 241 905,00	13 335	78	1 863,36****

* Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat correspondant à un prix net vendeur de 1 505,90 euros.

** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat au delà de la 10^e année de détention, correspondant à un prix net vendeur de 1 692,86 euros.

*** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat au delà de la 10^e année de détention, correspondant à un prix net vendeur de 1 848,03 euros.

**** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat au delà de la 10^e année de détention, correspondant à un prix net vendeur de 1 774,63 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 352,64*	1 430,87*	1 581,20**	1 777,50***	1 940,43****
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	42,90	46,50	48,60	48,60	48,60
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	3,17 %	3,25 %	3,07 %	2,73 %	2,50 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	21,10	21,74	21,64	23,46	25,66

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat correspondant à un prix net vendeur de 1 362,73 euros.

** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat correspondant à un prix net vendeur de 1 505,90 euros.

*** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat correspondant à un prix net vendeur de 1 692,86 euros.

**** Prix acquéreur dans le cadre de la garantie de rachat correspondant à un prix net vendeur de 1 848,03 euros.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2005	163	1,22 %	-	-	-
2006	212	1,58 %	-	-	191,19
2007	280	2,09 %	-	-	-
2008	91	0,68 %	-	-	63,73
2009	205	1,53 %	-	-	63,72

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros TTC)

Libellés	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	65,64	97,16	68,94	97,81	73,17	97,36	73,28	96,72	76,24	98,65
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,03	1,53	1,44	2,04	1,99	2,64	2,43	3,21	0,68	0,88
Produits divers	0,88	1,31	0,10	0,14	0,00	0,00	0,06	0,08	0,37	0,48
TOTAL DES REVENUS	67,55	100,00	70,48	100,00	75,16	100,00	75,77	100,00	77,28	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	9,49	14,05	10,02	14,21	10,68	14,21	10,76	14,20	10,95	14,17
Autres frais de gestion*	5,05	7,47	4,23	6,01	4,70	6,25	3,78	4,99	3,28	4,25
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,93	4,34	2,26	3,20	3,36	4,47	2,26	2,99	2,63	3,40
Charges immobilières non récupérées	5,14	7,61	5,06	7,17	4,37	5,82	4,92	6,50	5,38	6,97
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	22,61	33,47	21,57	30,60	23,11	30,75	21,73	28,67	22,24	28,78
Amortissements nets :										
- patrimoine (sol d'autrui)										
- autres (charges à étaler)										
Provisions :										
- dotation provision pour grosses réparations	1,97	2,91	2,07	2,93	3,66	4,87	3,66	4,84	3,81	4,93
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,13)	(0,19)	(0,29)	(0,41)	(0,11)	(0,15)	(0,04)	(0,05)	0,43	0,56
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,84	2,72	1,78	2,52	3,54	4,72	3,62	4,78	4,24	5,49
TOTAL DES CHARGES	24,45	36,19	23,34	33,12	26,66	35,47	25,35	33,46	26,48	34,27
RESULTAT	43,10	63,81	47,14	66,88	48,50	64,53	50,42	66,54	50,80	65,73
Variation du report à nouveau	0,20	0,30	0,64	0,90	(0,10)	(0,13)	1,82	2,40	2,20	2,85
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	42,90	63,51	46,50	65,98	48,60	64,66	48,60	64,14	48,60	62,88
Revenus distribués après prélèvement libératoire	42,62	63,09	46,11	65,42	48,04	63,92	47,87	63,18	48,40	62,63

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires des commissaires 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 diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2008*	Durant l'année 2009	Total au 31-12-2009
Fonds collectés	20 329 076,45		20 329 076,45
Cessions d'immeubles			
Divers			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 426 597,92		-2 426 597,92
Achats d'immeubles	-17 530 442,05		-17 530 442,05
Frais d'acquisition des immobilisations	-321 835,63		-321 835,63
Divers	-25 258,90		-25 258,90
Sommes restant à investir	24 941,95		24 941,95

* Depuis l'origine de la société.

6. 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 Generali Habitat 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'emprunt, 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	1 006 850
Charges déductibles	298 995
Revenu net	707 855
Soit par part pleine jouissance	53,08

REVENU FINANCIER

Revenu	8 801
Soit par part pleine jouissance	0,66
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,46

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2009 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 30,01 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des B.I.C.*	677 428
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	677 428

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'I.S.*	677 428
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	677 428

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2009 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Toutefois, s'agissant de la première année d'application, aucun comparatif avec l'exercice précédent n'est présenté pour cet exercice.

Échéances (J=date de clôture)	Dettes à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs (401+403)		65,44					6 878,62	6 944,06*
Fournisseurs immobilisations (404+405)							18 293,88	18 293,88**
TOTAL à payer								0
Factures non parvenues								0
TOTAL		65,44	0	0	0	0	25 172,5	25 237,94

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

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

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts, le patrimoine ainsi que les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2009, le capital social est de 15 241 905 euros et sa capitalisation s'élève à 24 847 905 euros.

A cette date, la société comptait 85 associés.

Fautes d'ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, aucune confrontation n'a pu avoir lieu.

Néanmoins, dans le cadre de la garantie de rachat du groupe Generali, 205 parts ont été cédées de gré à gré, au titre de l'année 2009, au prix net revenant au vendeur de 1 774,63 euros.

2. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI étant définitivement constitué, il n'y a eu ni cession, ni acquisition au cours de l'exercice.

Après expertises, la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2009 est estimée par l'expert immobilier de la SCPI à 23 920 000 euros contre 24 490 000 euros au 31 décembre 2008, soit une variation de -2,33 %.

3. GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Trois appartements se sont libérés à la fin du dernier trimestre :

- un trois pièces d'une superficie de 61 m² sis à Paris, rue Leriche, est vacant depuis le 28 décembre 2009. Des travaux de remise en état sont prévus ;
- un duplex d'une superficie de 102 m² sis à Versailles, boulevard de la Reine, est libre depuis le 16 septembre 2009. Ce duplex ayant fait l'objet de travaux de rénovation, un dossier locataire est actuellement en cours de régularisation ;
- un cinq pièces d'une superficie de 115 m² sis également à Versailles, Boulevard de la Reine, est vacant depuis le 10 décembre 2009. Cet appartement fait également l'objet de travaux de rénovation.

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation s'élève à 96,88 %.

Pour ce qui concerne le contentieux, les locataires concernés respectent l'échéancier.

4. COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Les comptes sociaux font apparaître un montant de loyers quittancés de 1 016 646,35 euros contre 977 239,11 euros pour l'exercice précédent.

Le poste "impôts fonciers non récupérables" subit une hausse en raison des augmentations des taxes foncières des propriétés sises à Paris rue Leriche et rue Mayet.

Le poste "travaux d'entretien et réparations" a augmenté compte tenu des travaux de remise en état réalisés dans certains appartements, de l'élagage des arbres effectué à Versailles, de l'installation d'une grille sur rue et de la pose d'une porte vitrée effectuées sur l'immeuble de la rue Leriche.

Les comptes de résultat font ressortir un bénéfice net de 677 428,00 euros.

La distribution annuelle par part s'établit, avant prélèvement libératoire, à 48,60 euros.

5. PERSPECTIVES 2010

Il est prévu le maintien de la distribution de revenus à hauteur de 48,60 euros par part.

6. 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 des commissaires aux comptes.

Nous vous invitons à en prendre connaissance.

7. PROJETS 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.

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance arrivent à échéance. Ces derniers ont souhaité se représenter à vos suffrages pour assurer et continuer leur mission.

Les membres du conseil sollicitent à nouveau votre confiance.

Telles sont, Mesdames, Messieurs, les remarques et observations que nous avons jugé utile de vous faire connaître après avoir pris connaissance du rapport qui vous est présenté par la société de gestion.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier les commissaires 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 des commissaires 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 677 428,00 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 de 677 428,00 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 312 900,13 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 990 328,13 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution, une somme de 648 081,00 euros (correspondant au montant de l'acompte déjà versé et du prélèvement libératoire) ;
- au report à nouveau une somme de 342 247,13 euros.

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 : 17 922 890,04 euros ;
- valeur de réalisation : 24 323 207,04 euros ;
- valeur de reconstitution : 29 201 890,37 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial des commissaires 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 prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Monsieur Philippe BRION ;
- Monsieur Michel CATTIN ;
- Madame Adélaïde de NANTEUIL-LE METTER ;
- Madame Claire LACLAVIERE ;
- Monsieur François-Xavier LEMAIRE ;
- Monsieur José ZARAYA ;
- La société GENERALI VIE ;

expirent à l'issue de la présente assemblée.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012 :

-
-
-

(seront nommés les sept candidats au moins).

SEPTIÈME 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		EXERCICE 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	17 555 700,96	23 920 000,00	17 555 700,96	24 490 000,00
Terrains et constructions	17 555 700,96	23 920 000,00	17 555 700,96	24 490 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers	- 36 017,96		- 20 093,87	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 36 017,96		- 20 093,87	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	17 519 683,00	23 920 000,00	17 535 607,09	24 490 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	3 997,89	3 997,89	3 935,74	3 935,74
Immobilisations financières	3 997,89	3 997,89	3 935,74	3 935,74
Créances	124 834,27	124 834,27	102 393,68	102 393,68
Locataires et comptes rattachés	17 750,64	17 750,64	9 665,05	9 665,05
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	- 12 212,73	- 12 212,73	- 6 459,36	- 6 459,36
Créances fiscales et sociales	110,33	110,33	247,70	247,70
Autres créances	119 186,03	119 186,03	98 940,29	98 940,29
Valeurs de placement et disponibilités	801 732,01	801 732,01	769 085,84	769 085,84
Autres disponibilités	801 732,01	801 732,01	769 085,84	769 085,84
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 147 626,77	- 147 626,77	- 152 538,51	- 152 538,51
Dépôts et cautionnements reçus	- 147 626,77	- 147 626,77	- 152 538,51	- 152 538,51
Dettes d'exploitation	- 7 834,03	- 7 834,03	- 4 265,97	- 4 265,97
Fournisseurs et comptes rattachés	- 6 944,06	- 6 944,06	- 3 334,00	- 3 334,00
Locataires et comptes rattachés	- 889,97	- 889,97	- 931,97	- 931,97
Dettes diverses	- 367 719,40	- 367 719,40	- 360 674,83	- 360 674,83
Dettes fiscales et sociales	- 2 776,08	- 2 776,08	- 4 530,37	- 4 530,37
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	- 18 293,88	- 18 293,88	- 18 293,88	- 18 293,88
Associés à régulariser	- 9 028,01	- 9 028,01	- 7 576,54	- 7 576,54
Associés dividendes à payer	- 323 995,24	- 323 995,24	- 323 502,50	- 323 502,50
Autres dettes diverses	- 13 626,19	- 13 626,19	- 6 771,54	- 6 771,54
TOTAL II	407 383,97	407 383,97	357 935,95	357 935,95
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	491,97	491,97		
Autres charges à étaler				
Produits constatés d'avance	- 4 668,90	- 4 668,90		
TOTAL III	- 4 176,93	- 4 176,93		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	17 922 890,04		17 893 543,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		24 323 207,04		24 847 935,95

* 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 01-01-2009 AU 31-12-2009 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2008	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	15 241 905,00			15 241 905,00
Capital souscrit	15 241 905,00			15 241 905,00
Primes d'émission	2 333 835,57			2 333 835,57
Prime d'émission	5 082 269,11			5 082 269,11
Prélèvement sur prime d'émission	-2 748 433,54			-2 748 433,54
Écart sur remboursement de parts				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Réserves indisponibles	4 902,34			4 902,34
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	288 608,72	24 291,41		312 900,13
Résultat de l'exercice	24 291,41	-24 291,41	29 347,00	29 347,00
Résultat de l'exercice avant acompte et prélèvement libératoire	672 372,41	-672 372,41	677 428,00	677 428,00
Acompte sur distribution	-647 038,29	647 038,29	-647 812,31	-647 812,31
Prélèvement libératoire payé pour compte	-1 042,71	1 042,71	-268,69	-268,69
TOTAL GÉNÉRAL	17 893 543,04		29 347,00	17 922 890,04

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	2009	2008
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	132 583,05	111 377,01
Autres charges		
	132 583,05	111 377,01
Charges non refacturées		
Charges locatives	20 648,15	24 191,97
Travaux d'entretien	35 011,74	30 195,92
Grosses réparations	34 908,23	40 826,25
Autres charges	74 942,93	71 371,93
	165 511,05	166 586,07
Total des charges immobilières	298 094,10	277 963,08
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	145 997,98	143 479,57
Diverses charges d'exploitation	19 967,83	19 688,88
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	7 166,47	253,85
Provision pour grosses réparations	50 832,32	48 861,96
Autres provisions		
	57 998,79	49 115,81
Commission de souscription		
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	223 964,60	212 284,26
Charges financières		
Charges exceptionnelles	0,61	787,01
TOTAL DES CHARGES	522 059,31	491 034,35
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	677 428,00	672 372,41
TOTAL GÉNÉRAL	1 199 487,31	1 163 406,76
PRODUITS	2009	2008
Produits immobiliers		
Loyers	1 016 646,35	977 239,11
Charges refacturées	132 583,05	111 377,01
Produits annexes		
Total des produits immobiliers	1 149 229,40	1 088 616,12
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	1 413,10	781,67
Grosses réparations	34 908,23	40 826,25
Autres reprises de provisions		
	36 321,33	41 607,92
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Autres prélèvements		
Total des produits d'exploitation	36 321,33	41 607,92
Produits financiers	9 023,73	32 407,01
Produits exceptionnels	4 912,85	775,71
TOTAL DES PRODUITS	1 199 487,31	1 163 406,76
TOTAL GÉNÉRAL	1 199 487,31	1 163 406,76

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2009	2008
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	648 081,00	648 081,00
Acquisitions d'immobilisations		
Charges prélevées sur la prime d'émission et de fusion		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Dépôts de garantie versés	62,15	
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	648 143,15	648 081,00
FONDS DE ROULEMENT	46 050,57	28 655,13
TOTAL DES FLUX	694 193,72	676 736,13
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	677 428,00	672 372,41
Capitaux propres		
Report à nouveau		
Cessions d'immobilisations		
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie reçus	-4 911,74	-3 144,17
Variation des provisions	21 677,46	7 507,89
Total des ressources	694 193,72	676 736,13
TABLEAU 2	2009	2008
Variation du fonds de roulement	46 050,57	28 655,13
Variation des dettes	15 281,53	-21 430,80
Variation des créances	-28 685,93	27 463,80
Valeurs disponibles au début de l'exercice	769 085,84	734 397,71
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	801 732,01	769 085,84

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.

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 fondées 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.

Associés dividendes à payer

L'acompte sur distribution de revenus, prévu au titre du 2^e semestre 2009 pour un montant de 324 040,50 euros, figure dans les comptes établis par la SCPI.

Provisions pour dépréciation de créances

À compter du 1^{er} janvier 2002, la gestion immobilière a été confiée à ICADE. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous avons pris en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne 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.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Ad Valorem en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, du 8 juin 2007, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'A.M.F et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2009 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 920 000,00 euros.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Depuis le 1^{er} janvier 2007, et en accord avec le conseil de surveillance de la SCPI, la dotation à la provision pour grosses réparations a été portée à 5 % des produits de l'activité immobilière facturés.

Ces provisions forfaitaires permettent le maintien en état des immeubles. Elles sont aussi utilisées lors des relocations pour assurer les travaux d'adaptation des locaux ainsi que pour faire face aux honoraires liés à la loi Carrez, aux diagnostics techniques (amiante, plomb et parasites). Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Au 31 décembre 2009, la provision pour grosses réparations s'élève à 36 017,96 euros.

5. 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		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	17 555 700,96	23 920 000,00	17 555 700,96	24 490 000,00
Total	17 555 700,96	23 920 000,00	17 555 700,96	24 490 000,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2008	17 555 700,96
Acquisitions de l'exercice	Néant
Cessions de l'exercice	Néant
Solde au 31-12-2009	17 555 700,96

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Néant

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2008	3 935,74
Fonds de roulement versés aux syndicats	62,15
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31-12-2009	3 997,89

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2008	Dotations 2009	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
Pour grosses réparations	20 093,87	50 832,32	34 908,23	36 017,96
Pour créances douteuses	6 459,36	7 166,47	1 413,10	12 212,73
Total	26 553,23	57 998,79	36 321,33	48 230,69

■ ÉCART D'ÉVALUATION

Total au 31-12-2009	Néant
---------------------	-------

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Résultat 2008	672 372,41
Report à nouveau 2008	288 608,72
Total distribuable	960 981,13
Distribution 2008	647 038,29
Prélèvement libératoire payé pour compte	1 042,71
Report à nouveau	312 900,13
Total réparti	960 981,13

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Autres dettes diverses	13 626,19
Locataires créditeurs	889,97
Total	14 516,16

Produits à recevoir

Créances fiscales et sociales	48,51
Autres créances d'exploitation	119 186,03
Valeurs mobilières de placements	828,03
Total	120 062,57

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 998,93
Locataires : créances douteuses	13 751,71
Total	17 750,64

■ INTÉRÊTS BANCAIRES À RECEVOIR

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 800 903,98 euros de fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers par l'intermédiaire du GIE Roquépine Placements dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts courus non échus au 31 décembre 2009 s'élève à 828,03 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Diverses charges constatées d'avance	491,97
Total	491,97

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Indemnités d'assurance reçues d'avance	4 668,90
Total	4 668,90

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	118 225,61
Taxes ordures ménagères	14 357,44
Total	132 583,05

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	17 800,88
Autres charges immobilières	12 864,73
Total	30 665,61

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	17 800,88
Total	17 800,88

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	0,61
Total	0,61

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

HABITATION			Date acquisition	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition (I)	Travaux nets d'amortissement (II)
75005	PARIS	16 RUE DE L'ÉCOLE POLYTECHNIQUE	01-10-97	851	30	4 835 771,40	-
75006	PARIS	20 RUE MAYET	12-04-95	862	18	4 268 660,68	-
75011	PARIS	7 RUE SAINT-AMBROISE	10-06-94	316	7	1 219 879,66	-
75015	PARIS	11 RUE LERICHE	10-07-94	861	15	3 715 809,27	-
78000	VERSAILLES	147 BOULEVARD DE LA REINE	19-04-96	1 124	26	3 515 579,95	-
TOTAL				4 014	96	17 555 700,96	-

* Loyers facturés au cours de l'exercice 2009.

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités assurances	4 911,67
Diverses régularisations de comptes	1,18
Total	4 912,85

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

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

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	12 665,00
Total	12 665,00

Valeur comptable 2009 (I + II)	Valeur comptable 2008	Locataire(s)	Loyers*	Valeur d'expertise HD 2009	Valeur d'expertise HD 2008
4 835 771,40	4 835 771,40	DIVERS LOCATAIRES	280 489,88	7 100 000,00	7 200 000,00
4 268 660,68	4 268 660,68	DIVERS LOCATAIRES	246 900,10	5 700 000,00	5 900 000,00
1 219 879,66	1 219 879,66	DIVERS LOCATAIRES	62 499,12	1 700 000,00	1 750 000,00
3 715 809,27	3 715 809,27	DIVERS LOCATAIRES	208 891,81	4 520 000,00	4 590 000,00
3 515 579,95	3 515 579,95	DIVERS LOCATAIRES	217 865,44	4 900 000,00	5 050 000,00
17 555 700,96	17 555 700,96		1 016 646,35	23 920 000,00	24 490 000,00

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Generali Habitat, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Expertises Ad Valorem, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 juin 2007 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2011. 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. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 DE NOS APPRÉCIATIONS

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 :

- la note 4 de l'annexe relative aux informations sur les règles générales d'évaluation expose la méthode de calcul des provisions pour grosses réparations. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application ;
- 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. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mars 2010

Les commissaires aux comptes,
PRICEWATERHOUSE/COOPERS AUDIT, Christine BILLY
et F.-M. RICHARD et Associés, Gérard CHABROL.

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

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

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

ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société de gestion de votre société

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription égale à 10 % hors taxes, du prix de souscription (prime d'émission incluse hors rémunération de la société de gestion) pour la prospection et la collecte des capitaux, les recherches, études et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier et le suivi des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été comptabilisée pour l'exercice ;
- une commission de gestion fixée à 5 % des recettes brutes hors taxes encaissées par la société, incluant les produits financiers, pour la gestion des biens sociaux et l'encaissement des loyers. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 60 832,49 euros toutes taxes comprises ;
- une commission d'administration fixée à 7 % des recettes brutes hors taxes de la société pour toutes les tâches incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 85 165,49 euros toutes taxes comprises ;
- une commission de transfert égale à 76,22 euros pour tout transfert de parts sociales réalisé sans son intermédiaire, remplacée pour les cessions réalisées par son intermédiaire par une commission égale à 7,5 % du prix de cession des parts, à la charge de l'acheteur. Un montant de 76,22 euros TTC a été enregistré par la société de gestion pour l'exercice.

Avec la société UFG Courtage

Aux termes de la convention conclue le 4 décembre 2002, votre société de gestion délègue au travers d'UFG REM à UFG Courtage certaines de ses attributions relevant du traitement et de l'animation du marché des parts de la SCPI.

En application de cette convention, UFG Courtage doit recevoir la commission de cession visée à l'article 422-11 du règlement général de l'AMF. La commission de cession est de 5 % du prix de vente offert. Aucune commission n'a été comptabilisée pour l'exercice.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mars 2010

Les commissaires aux comptes,
PRICEWATERHOUSE/COOPERS AUDIT, Christine BILLY
et F.-M. RICHARD et Associés, Gérard CHABROL.



D01087

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

