

Le marché des parts par confrontation trimestrielle

Rappel des principes de la réforme

Périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, la société de gestion confronte l'ensemble des ordres d'achat et de vente préalablement centralisés, horodatés et inscrits sur un carnet d'ordres.

Cette confrontation, nommée "appariement", permet de fixer un prix unique d'échange, appelé prix d'exécution et établi net de tous frais. Il correspond à celui auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts. Les transactions sont inscrites sur le registre des associés. L'inscription tient lieu et place d'acte écrit de transfert de propriété. La société de gestion est responsable de la bonne fin des opérations. A ce titre, la loi prévoit la possibilité de versement des fonds par l'acquéreur avant toute confrontation.

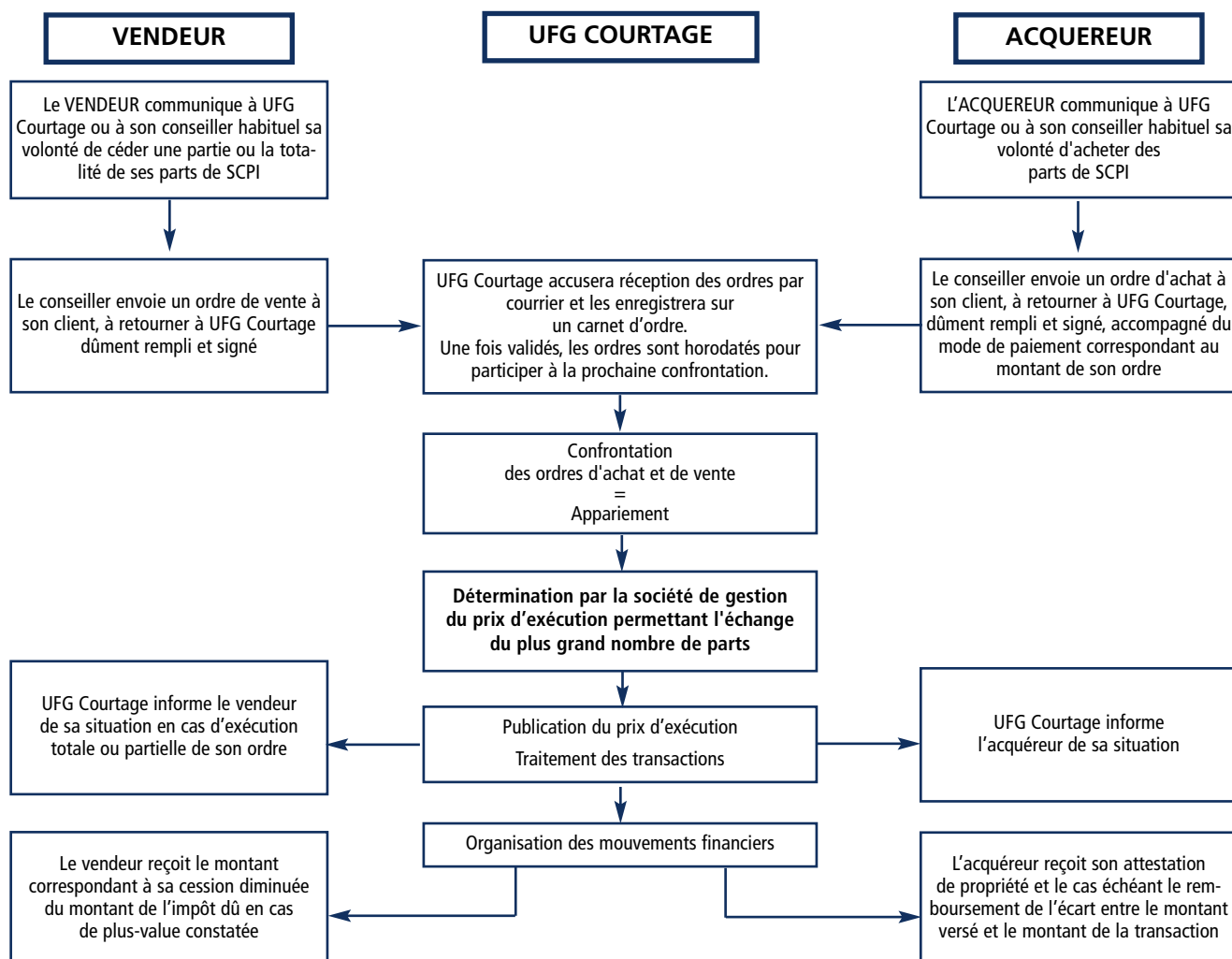
Les SCPI de l'UFG concernées par ce marché

SCPI habitation : Générali Habitat et la gamme des SCPI Multihabitation

UFG Courtage

UFG Courtage, filiale de UFG-LFP France, a été mandatée par la société de gestion UFG REM pour assurer l'animation et le traitement du marché des parts.

Schéma de fonctionnement



Calendrier de confrontation des ordres 2010

1 ^{er} trimestre 2010	mercredi 31 mars	12 h
2 ^e trimestre 2010	mercredi 30 juin	
3 ^e trimestre 2010	mercredi 29 septembre	
4 ^e trimestre 2010	mercredi 29 décembre	

Réception des ordres

Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.

Si le montant total de l'ordre d'achat est supérieur à 30 000 euros, l'ordre ainsi que le règlement par chèque qui l'accompagne doivent parvenir à UFG Courtage quinze jours avant la date de confrontation (pour plus de détails, se référer à la dernière page de ce document) ou le règlement doit être établi par chèque de banque.

Traitement des transactions

- Le prix offert est un prix de référence, commission de cession incluse.
- Le prix établi, lors de la confrontation des ordres, correspond au plus grand nombre de parts échangées.
- Ce prix, dit d'exécution, correspond à la somme nette revenant au vendeur. Il s'entend net de tous frais, c'est-à-dire, commission de cession de 5 % déduite, due par le vendeur et droits d'enregistrement de 5,00 % appliqués au prix d'exécution, à la charge de l'acquéreur.
- La loi prévoit un ordre particulier dans le traitement des transactions. Il correspond au principe de la meilleure offre proposée à l'achat et à la vente. Les ordres sont donc enregistrés à l'achat, par ordre décroissant, et à la vente, par ordre croissant. Les transactions exécutables sont traitées de la manière décrite ci-dessous.

En priorité sont traités :

- Les ordres d'achat au prix offert le plus haut avec les ordres de vente au prix offert le plus bas.
- A prix égal, les ordres sont servis selon le rang fixé de manière chronologique, en fonction de la date de validation des ordres.

Exemple :

ACHAT				VENTE			
Date	Nom	Quantité	Prix offert (€)	Prix offert (€)	Quantité	Nom	Date
15/11	A	50	870	797	40	E	01/11
04/11	B	50	800	800	50	F	03/12
03/12	C	25	800	800	50	G	10/12
04/11	D	75	775				

- **Prix offert qui permet d'échanger le plus grand nombre de parts : 800 €**
- **Nombre de parts échangées : 125**
- **Prix versé par l'acquéreur : 838 € par part (droits d'enregistrement inclus, hors incidence de l'arrondi fiscal)**
- **Prix net revenant au vendeur (prix d'exécution) : 760 € par part (commission de cession déduite)**

ACHAT

- **A** - sera servi en 1^{er} sur la totalité de son ordre, car son offre est la plus élevée. Il sera également remboursé de la différence entre fonds versés et montant de la transaction.
- **B** - sera servi en 2^e également en totalité. C a bien offert le même prix que B, mais s'est inscrit plus tardivement.
- **C** - inscrit chronologiquement après B, sera servi en 3^e sur l'ensemble de son offre.
- **D** - ne sera pas servi, car il a offert un prix inférieur.

VENTE

- **E** - vendra en 1^{er} et en totalité, car son prix offert est le plus faible.
- **F** - vendra en 2^e et en totalité. G a bien offert le même prix que F, mais s'est inscrit plus tardivement.
- **G** - inscrit chronologiquement après F, vendra en dernier, et partiellement, 35 des 50 parts détenues.

Vous êtes acquéreur ou vendeur, les questions que vous vous posez

Quels sont les documents dont j'ai besoin pour participer à ce marché ?

Selon la nature de votre offre (achat ou vente) : vous avez besoin d'un ordre d'achat ou d'un ordre de vente. Si vous souhaitez modifier ou annuler ultérieurement cet ordre, un ordre de modification ou annulation est également prévu à cet effet. Si vous n'avez pas en votre possession la documentation légale relative à la SCPI, vous devez en faire la demande avant l'envoi de votre ordre d'achat.

Où puis-je me procurer ces documents ?

- directement auprès de UFG Courtage ;
- auprès de votre conseiller habituel ;
- sur le site Internet www.ufg-direct.com.

Quelles sont les informations mises à ma disposition ?

Conformément à la loi, les carnets d'ordres sur lesquels sont enregistrés les ordres ne sont pas publics. Cependant vous pouvez avoir accès à tout moment :

- aux cinq prix offerts à l'achat les plus hauts et aux cinq prix offerts à la vente les plus bas, avec les quantités correspondantes ;
- au dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées ;
- à la prochaine date de confrontation.

Où puis-je trouver ces informations ?

- sur le site Internet www.ufg-direct.com ;
- auprès de la société de gestion.

Les ordres ont-ils une durée de validité particulière ?

La durée de **validité des ordres de vente est illimitée**. En revanche, **les ordres d'achat ont une durée de validité** équivalant à deux périodes de confrontation trimestrielle. Vous pouvez toutefois raccourcir le délai de votre ordre d'achat, en l'indiquant dans la zone prévue à cet effet.

Quelles sont les conséquences lorsque je modifie mon ordre ?

A tout moment vous pouvez modifier ou annuler votre ordre à l'aide du document prévu à cet effet.

Cependant, conformément à la loi, vous perdrez votre rang d'inscription si :

- vous augmentez votre prix offert à la vente ;
- vous diminuez votre prix offert à l'achat ;
- vous augmentez la quantité de parts ;
- vous modifiez la nature de votre ordre (vente en achat ou achat en vente).

Comment savoir si mon ordre a été exécuté ?

Dans l'éventualité où votre ordre est exécuté, UFG Courtage vous adressera par courrier les informations suivantes : date de votre transaction, base du prix auquel votre transaction a été réalisée, nombre de parts échangées.

Je suis vendeur, à quel moment vais-je recevoir le montant de ma cession ?

Dans un délai d'environ quinze jours après la transaction, vous recevrez par chèque ou par virement le montant de votre cession.

Quelle est la date de fin de jouissance des parts cédées ?

La date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.

Vous êtes acquéreur : ce qui vous concerne plus particulièrement

Si je souhaite acheter des parts sur ce marché, dois-je adresser obligatoirement mon règlement avec mon ordre d'achat ?

Oui. La loi prévoit la couverture des ordres d'achat afin de faciliter les transactions. C'est pourquoi, il vous est demandé de joindre le règlement du montant total de votre ordre d'achat. L'inscription sur le carnet d'ordres et la participation à la confrontation en dépendent.

Quand mon chèque sera-t-il encaissé ?

- Si le montant total à verser figurant sur votre ordre est **inférieur à 30 000 €**, votre chèque sera encaissé uniquement en cas de transaction.
- Si le montant total à verser figurant sur votre ordre est **supérieur à 30 000 €**, vous avez la possibilité de joindre à votre ordre :
 - soit un chèque de banque qui sera encaissé uniquement en cas de transaction,
 - soit un chèque qui sera encaissé quinze jours avant la première date de confrontation. A ce titre, votre ordre ne sera validé et ne participera à une première confrontation qu'une fois l'encaissement de votre chèque effectué. Ainsi, si vous souhaitez être inscrit sur le carnet d'ordres et participer à une date de confrontation précise, votre ordre et votre règlement doivent parvenir à UFG Courtage quinze jours avant cette date.

Exemple : vous souhaitez commencer à faire courir votre ordre afin de participer à la confrontation du 15 juillet 2009. Pour cela, UFG Courtage doit avoir reçu votre ordre et votre chèque avant le 1^{er} juillet 2009.

Puis-je émettre plusieurs ordres à des prix différents ?

Oui. Le nombre d'ordres émis par un même acquéreur est par contre limité à trois. La totalité des montants engagés doivent être couverts par le règlement joint.

Puis-je raccourcir la durée de validité de mon ordre afin que les fonds non engagés me soient restitués après la première confrontation ?

Oui. Il suffit pour cela de répondre "oui" sur votre ordre d'achat dans la zone prévue à cet effet. Vous serez alors remboursé des fonds non engagés, dans un délai maximum de quinze jours après la première confrontation.

Quel est la date d'entrée en jouissance des parts de SCPI concernées par ce nouveau marché ?

Le délai d'entrée en jouissance pour un acquéreur est fixé au 1^{er} jour du mois suivant la transaction.

A quel moment dois-je informer la société de gestion du compte bancaire sur lequel je souhaite recevoir l'ensemble de mes revenus ?

Au moment de l'envoi de votre ordre d'achat, en y joignant un RIB ou un RIP du compte que vous avez choisi.

Vos ordres sont à renvoyer à l'adresse suivante

UFG Courtage

173, boulevard Haussmann 75008 Paris

ou par fax 01 53 62 40 81

contact téléphonique 01 53 62 40 60



UFG REM - 173, boulevard Haussmann 75008 Paris
Tél. : 01 44 56 10 00 • Fax : 01 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS