

# UFG Pierre

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2011

## SCPI de rendement à capital variable

UFG Pierre est une SCPI à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement orienté vers les locaux à usage de bureaux à Paris et sa région et dans les grandes métropoles de province.

### Commentaire de gestion

Le bilan de l'activité commerciale à l'équilibre ce trimestre est en ligne avec les prévisions établies pour l'exercice 2011.

La dynamique commerciale est en ce moment naturellement portée vers les grandes surfaces neuves, rénovées ou porteuses de projet de restructuration déjà bien avancés.

Ainsi le projet de restructuration BBC de l'immeuble de Nanterre (ex Vermont) rebaptisé "Green Avenue" (15 000 m<sup>2</sup> - 10% pour UFG Pierre) a permis de trouver un locataire fin 2010 pour un projet qui sera achevé dans 24 mois.

A Massy Palaiseau, c'est l'achèvement de l'immeuble "Carnot Piazza" (8 000 m<sup>2</sup> acquis en VEFA il y a 2 ans - 20% pour UFG Pierre avec d'autres SCPI du Groupe) qui a accéléré l'action commerciale avec une première location portant à 63% dès le mois de février le taux d'occupation.

Et à Boulogne Billancourt la livraison de l'immeuble "Iléo" permet de susciter là aussi l'augmentation du nombre de visites et de contacts qui marquent leur intérêt pour ce bâtiment (18 000 m<sup>2</sup> de bureaux HQE -36 % pour UFG Pierre).

Pour l'actif de Montigny le Bretonneux - avenue du Vieil Etang - l'objectif est de trouver un acquéreur utilisateur. Sa superficie de 3 026 m<sup>2</sup> représente à elle seule 11% de la vacance d'UFG Pierre et ce dossier fait partie des priorités de l'exercice.

Au 31/03/2011

Capitalisation : ..... 638 264 725 €  
Prix de souscription : ..... 78 575 €  
Rendement prévisionnel 2011 : ..... 5,2 %

## Caractéristiques

### UFG PIERRE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	13/10/1999
Durée	90 ans
Capital maximum statutaire	955 500 000 €
N° Siren	424 708 782
Visa AMF	SCPI n° 05-16 du 08/03/2005
Société de Gestion UFG REM	
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

## Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2010	4 101.00 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	1 025.25 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	1 025.25 €
- après prélèvement libératoire	1 025.25 €
Projet d'acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	1 025.25 €
Rendement 2010	5.22%
Prévisionnel 2011	5.20%

## Chiffres clés

	01/01/2010	31/12/2010	31/03/2011
Capital social (€)	568 008 000	568 330 000	568 610 000
Capitalisation (€)	607 227 600	637 950 425	638 264 725
Nombre de parts	7 728	8 119	8 123
Nombre d'associés	129	136	134
<b>Données financières</b>	T3 2010	T4 2010	T1 2011
Taux d'occupation financier	87.40%	87.10%	87.60%
Loyers encaissés (€)	10 147 073	8 132 182	10 670 176
Revenu distribué / part (€)	935.25	1 295.25	1 025.25
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2010	exercice 2011	
Nominal (€)	70 000.00	70 000.00	
Prime d'émission (€)	8 575.00	8 575.00	
Prix de souscription (€)	78 575.00	78 575.00	
Valeur de retrait (€)	77 396.37	77 396.37	
Valeur de réalisation (€/part)	76 491.30	76 044.99	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

## Marché des parts

Les souscriptions du trimestre de **7,5 millions d'euros** ont permis de préserver la fluidité du marché des parts retrouvée dès le dernier trimestre de 2010.

Il a été enregistré l'émission de nouvelle parts dans le cadre de l'augmentation de capital à hauteur de 315 000 euros portant la capitalisation d'UFG Pierre à **638 millions d'euros** au 31 mars 2011.

Souscriptions compensant des retraits	91
Nouvelles souscriptions	4
Parts en attentes de retrait au 31/03/2011	0

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. relouée (m²)	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
13	Aix en Provence, Europarc Pichaury	BUR	100	379	01/01/2011	49 332 €
33	Mérignac, avenue de l'Argonne	BUR	100	579	01/03/2011	66 553 €
75	Paris 2, Carré Feydeau, place de la Bourse	BUR	36	301	01/02/2011	156 737 €
92	Nanterre, Green Avenue (ex Vermont), rue des Trois Fontanots	BUR	10	1 519	01/01/2011	300 000 €
91	Massy Palaiseau, Carnot Piazza, avenue Carnot	BUR	20	985	15/02/2011	246 629 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m²)	Surf. libérée (m²)	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Levallois Perret, avenue Collange	BUR	100	3 458	1 649	Loué à compter du 01/06/2011 - Reste 409 m² à louer
78	Vélizy, rue Grange Dame Rose	BUR	30	2 131	270	Locaux en bon état - Marché locatif peu actif

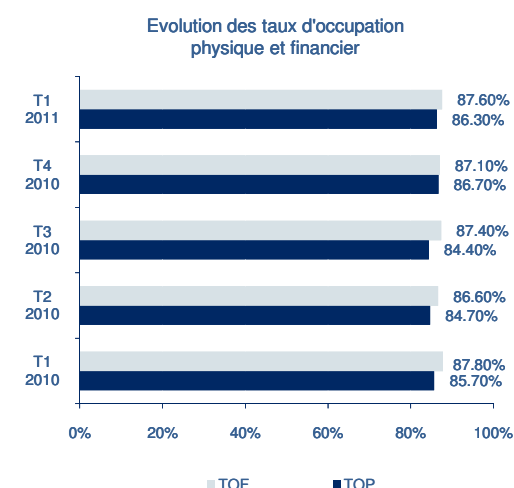
### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m²)	Surf. vacante (m²)	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, quai Le Gallo	BUR	36	6 531	6 531	Commercialisation également à la division
78	Montigny Le Bretonneux, avenue du Vieil Etang	BUR	100	3 026	3 026	Arbitrage
92	Bourg La Reine, avenue du Général Leclerc	BUR	100	5 338	2 349	Commercialisation à la division se poursuit
75	Paris 17, rue La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration et mises aux normes : livraison 2012

### Données principales

	4T 2010	1T 2011
Superficie totale (m²)	191 549	196 966
Surface vacante (m²)	25 408	27 007
Nb d'immeubles	65	66

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La date de réunion d'assemblée est fixée au **21 juin à 17h00** dans les locaux du Groupe, 173 Bd Haussmann, Paris VIII. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2010 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 3 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose **une participation de 50% minimum**, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Par ailleurs, les membres de tous les conseils de surveillance des SCPI gérées par UFG REM seront également réunis ce mois de juin pour prendre connaissance des obligations légales relatives aux caractéristiques et modalités de présentation du produit OPCI aux associés de SCPI; cette réunion de présentation générale précédera celle concernant chacune des sociétés prévue en septembre afin de traiter ce sujet pour UFG Pierre lors d'une assemblée extraordinaire pouvant se tenir fin novembre et avant la mi décembre 2011.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux, portés à 12,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 31,3 %.

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 prochain versement.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

**Le rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour

l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe UFG-LFP), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "**bulletins de souscription**" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "**demandes de retrait**" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "**marché des parts**" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.ufg-lfp.com](http://www.ufg-lfp.com).

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe UFG-LFP s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

## 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.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe UFG-LFP a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe UFG-LFP se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.