

UFG Pierre

Situation au 4^e trimestre 2011 - Validité 1^{er} trimestre 2012

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

UFG Pierre clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 4 101 € par part, un prix de part stable à 78 575 euros et un rendement de 5.22%. Au cours de l'exercice, la SCPI a collecté 42 millions d'euros de nouveaux capitaux ayant permis de poursuivre les investissements et d'assurer la fluidité du marché secondaire.

Un bilan commercial légèrement positif marque la bonne tenue du patrimoine d'UFG Pierre dans un environnement économique peu lisible. Près de 30 000 m² reloués ou renouvelés en 2011, c'est 15% du patrimoine qui a fait l'objet d'actions ciblées.

L'achèvement d'Illéo à Boulogne, la modification de la stratégie commerciale afin de le proposer à la division et un premier succès locatif avec la signature d'un bail portant sur 4 600 m², voilà aussi l'un des dossiers structurant de l'année écoulée sur le portefeuille de la SCPI.

En 2011 plusieurs locations importantes ont été conclues : 1 100 m² rue Taylor à Paris 10^{ème}, 1 200 m² rue Collange à Levallois et 5 700 m² dans l'opération neuve Carnot Piazza à Massy (20% quote-part UFG Pierre).

En matière d'investissement au cours du trimestre UFG Pierre est présente à hauteur de 25 % dans deux acquisitions situées à Lyon et à Montrouge (92). De plus UFG Pierre est acquéreur unique ce trimestre d'un troisième immeuble de bureaux de 4 700 m² en plein cœur du Quartier Central des Affaires de Paris rue La Boétie. Le cumul des trois représente 79 M€ d'investissement.

L'année 2012 s'annonce une fois de plus très active, la poursuite de la commercialisation d'Illéo, la rénovation HQE – BBC de l'immeuble de la rue La Condamine, la conclusion de négociations avancées pour des prises à bail à La Chapelle sur Erdre et Schiltigheim, autant de sujets importants pour les résultats à venir.

Au cours du 4^e trimestre 2011, la SCPI s'est positionnée sur trois actifs significatifs avec des conditions attractives. Ainsi, la SCPI débute l'exercice 2012 avec une collecte intégralement investie ; mais aussi en situation de surinvestissement ayant nécessité la mise en place d'un financement "court terme".

Aussi, la collecte à venir devrait exclusivement financer les travaux de restructuration et les acquisitions effectuées en 2011.

Pour 2012, les résultats trimestriels d'UFG Pierre sont attendus en retrait par rapport à la distribution actuelle. Aussi, l'acompte du 1^{er} trimestre 2012 sera ajusté à 975 € avec pour objectif, le maintien du niveau de distribution annuelle constatée en 2011.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	568 330 000	591 570 000	605 780 000
Capitalisation (€)	637 950 425	664 037 325	679 988 050
Nombre de parts	8 119	8 451	8 654
Nombre d'associés	136	139	137
Données financières	2T 2011	3T 2011	4T 2011
Taux d'occupation financier	87.5%	87.1%	87.9%
Loyers encaissés (€)	8 895 111	11 644 264	9 054 240
Revenu distribué / part (€)	1 025.25	1 025.25	1 025.25
Principales valeurs	01/01/2011	30/12/2011	
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)	76 044.99	76 078.15	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

Au 31/12/2011

Capitalisation : 679 988 050 €
Prix de souscription : 78 575 €
Rendement prévisionnel 2012 : 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	La Française 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^{er} 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 2011	4 101.00 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	1 025.25 €
2 ^e trimestre (versé le 29/07/2011)	1 025.25 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2011)	1 025.25 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2012)	1 025.25 €
- dont produits financiers	17.97 €
- après retenue à la source	1 022.82 €
- après prélèvement libératoire	1 018.51 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2012	975.00 €
Rendement 2011	5.22%
Prévisionnel 2012	5.2%

Marché des parts

La collecte de nouveaux capitaux, ce dernier trimestre, représente près de **16 millions d'euros**. Ceux-ci ont contribué au financement des opérations décrites ci-contre.

Aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre et, à cette même date, la capitalisation d'UFG Pierre représente **680 millions d'euros** détenus par 137 associés

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	203
Parts en attentes de retrait au 30/12/2011	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.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers 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

Aucune libération significative au cours du trimestre écoulé

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Rueil Malmaison, rue Becquerel	BUR	100	7 005	7 005	Départ de Fagor Brandt au 29/02/2012

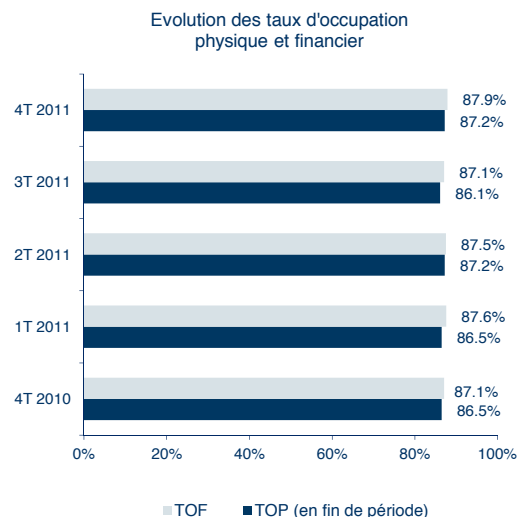
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 15, quai de Grenelle	BUR	100	1 049	1 049	Travaux de rénovation en cours pour la totalité. Livraison 2T 2012
75	Paris 17, La Condamine	BUR	25	189	189	Restructuration livraison 1T 2013
92	Boulogne Billancourt, Iléo	BUR	36	6 531	6 531	Bail Medtronic signé sur 4 600 m² au global effet 01/01/2012
44	Chapelle Sur Erdre, Les Impressionnistes	BUR	33	2 328	1 951	Bail GFI signé sur 2 352 m² au global effet 01/01/2012

Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m²)	196 477	204 751
Surface vacante (m²)	27 339	26 153
Nb d'immeubles	66	68

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92	Montrouge, 16-20 rue Barbès, Le Minéralis	BUR	24	3 722	24 163 714 €	6.27%
75	Paris 8, 106/108 rue de la Boétie	BUR	100	4 690	44 750 000 €	5.78%
69	Lyon, 241 rue Garibaldi Lyon, Le Green	BUR	25	2 787	10 288 750 €	6.13%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 26 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site www.lafrancaise-am.com. Les récents dossiers d'acquisition immobilière ont été présentés, plus particulièrement : Paris, Lyon lesquels vous sont décrits ci-dessus. Les prévisions de résultat établies pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu annuel devrait pouvoir être maintenue à son niveau actuel. Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine progressent de 1.5 % (à périmètre constant). Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 52 (au 31/12/2011). 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 **16 mars 2012** à la société de gestion : La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Commentaire

L'acquisition principale d'UFG Pierre au 4^e trimestre porte sur un immeuble de bureaux indépendant situé au 106-108 rue La Boétie dans le 8^{ème} arrondissement Parisien. Elevé en R+5 et développant une surface utile de 4 690 m². Il bénéficie d'un environnement mixte tertiaire, commerces, habitation, à proximité des sièges sociaux de grands groupes bancaires et mutualistes, au pied des Champs Elysées.



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

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers 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 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, soit au total 37,5 %.

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-value 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^{er} 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^{er} 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 La Française AM), 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.lafrancaise-am.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.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

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 La Française AM 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 La Française AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.