

UFG Pierre

Situation au 3^e trimestre 2011 - Validité 4^e 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

Depuis le début de l'exercice 2011, le taux d'occupation financier d'UFG Pierre est stable, légèrement supérieur à 87%. Toutefois, la situation locative va bénéficier de l'impact des relocations effectuées au cours du 3^{ème} trimestre aussi bien à Paris qu'en région.

Ainsi, pour l'immeuble "Le Gambetta" à Aix en Provence, entièrement rénové en 2010, 804 m² ont été loués pour 190 euros/m² portant le taux d'occupation à 84% sur cette propriété. A Paris, l'immeuble de la rue Taylor a également été reloué, avant même la fin des travaux de rénovation, pour la totalité de ses surfaces, soit 1 091 m² et avec une bonne valeur locative puisque supérieure à 360 euros/m².

Enfin signalons que l'encaissement des loyers n'appelle pas de remarque après 9 mois d'exploitation sur l'année. Le niveau des impayés se maintient à niveau faible avec un impact financier inférieur à 1% des loyers quittancés.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/06/2011	30/09/2011
Capital social (€)	568 330 000	588 980 000	591 570 000
Capitalisation (€)	637 950 425	661 130 050	664 037 325
Nombre de parts	8 119	8 414	8 451
Nombre d'associés	136	139	139
Données financières	1T 2011	2T 2011	3T 2011
Taux d'occupation financier	87.6%	87.5%	87.1%
Loyers encaissés (€)	10 670 176	8 895 111	11 644 264
Revenu distribué / part (€)	1025.25	1 025.25	1 025.25
Principales valeurs	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	75 801.11 *	
Valeur ISF préconisée (€)	77 396.37	77 396.37	

* au 30/06/2011

Au 30/09/2011

Capitalisation : 664 037 325 €
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 statuaire	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 2010	4 101.00 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	1 025.25 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 29/07/2011)	1 025.25 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 28/10/2011)	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 3 ^{ème} trimestre 2011	1 025.25 €
Rendement 2010	5.22%
Prévisionnel 2011	5.20%

Marché des parts

Volontairement limitée, en raison des délais rencontrés pour finaliser les opérations d'investissement en cours, la collecte de ce trimestre atteint 3 millions d'euros dont 150 000 euros ont assuré la contrepartie au retrait de 2 parts.

Aucune part n'était en attente de retrait au 30 septembre.

Souscriptions compensant des retraits	2
Nouvelles souscriptions	37
Parts en attentes de retrait au 30/09/2011	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 ou sur simple demande : La Française AM
Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) -
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

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relogée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
31	Toulouse, Basso Combo	BUR	100	-	Maintien en place sur 4 036 m²	01/08/2011	1 098 110 €
75	Paris 10, rue Taylor	BUR	100	1 091	1 091	01/10/2011	395 700 €
13	Aix en Provence, Le Gambetta	BUR	100	1 144	804	01/06/2011	155 954 €
92	Rueil Malmaison, Concorde	BUR	100	-	Maintien en place sur 3 215 m²	01/07/2011	907 329 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
69	Lyon 3	BUR	100	5 701	1 246	Libération DZPAF fin 10/2011

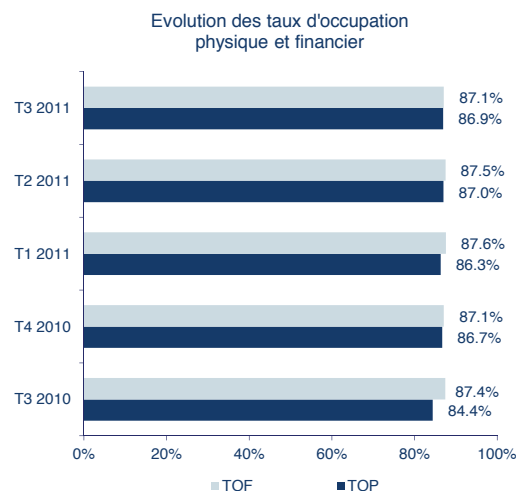
Principales surfaces vacantes

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	Rénovation en préparation
75	Paris 17, rue de La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration Livraison 2S 2012
92	Boulogne-Billancourt, Iléo	BUR	36	6 531	6 531	Commercialisation locative en totalité ou division. Contacts
92	Bourg La Reine, Le Centralis	BUR	100	5 338	2 349	Commercialisation locative à la division. Négociation en cours
44	Chapelle sur Erdre, Les Impressionnistes	BUR	33	2 328	1 951	Outils marketing en place pour accompagner. Commercialisation à la division.

Données principales

	2T 2011	3T 2011
Superficie totale (m²)	196 716	196 487
Surface vacante (m²)	25 653	25 703
Nb d'immeubles	66	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 Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 20 septembre dernier, votre Conseil de surveillance a pris connaissance de plusieurs dossiers d'investissements immobiliers situés respectivement à Montrouge en région parisienne, à Lyon et à Bordeaux ; le cumul de ces opérations totalise près de 67 millions d'euros et elles vous seront décrites en détail dans les prochains bulletins trimestriels à mesure de leur signature d'actes notariés.

L'actualisation des budgets de l'exercice en cours, ainsi que les résultats de la gestion sans risque de la trésorerie disponible permettent le maintien du rythme des distributions trimestrielles de revenus.

Les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCI implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1^{er} trimestre de l'an prochain ; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondance seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.



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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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 financiers, 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 % au 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 19 % depuis 1^{er} janvier 2011, soit au total 32,5 %.

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 (résultat 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.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe La Française AM 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 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.