

# UFG Pierre

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 3<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

Ce trimestre ci, les régions ont été plus dynamiques que l'Ile-de-France à l'échelle d'UFG Pierre et le taux d'occupation se maintient bien au-delà de 87%.

En effet, la commercialisation de l'immeuble neuf réceptionné en début d'année "Le Carnot Piazza" à Massy, s'achève dans de bonnes conditions (282 m<sup>2</sup> dont 20% pour UFG Pierre supplémentaires en juin), le taux de remplissage est déjà de 80% à fin juin et des clients ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour le solde restant à commercialiser.

En régions, à Saint-Priest, la relocation immédiate de 969 m<sup>2</sup> au profit de Ricoh (puis un second qui ne prendra effet qu'en juillet sur 906 m<sup>2</sup>) permettrons de maintenir le taux d'occupation et, à Aix en Provence, la négociation très avancée sur 804 m<sup>2</sup> sur l'immeuble "Le Gambetta" impactera positivement la situation locative du trimestre prochain.

## Chiffres clés

	01/01/2010	31/03/2011	30/06/2011
Capital social (€)	568 008 000	568 610 000	588 980 000
Capitalisation (€)	607 227 600	638 264 725	661 130 050
Nombre de parts	7 728	8 123	8 414
Nombre d'associés	129	134	139
<b>Données financières</b>	4T 2010	1T 2011	2T 2011
Taux d'occupation financier	87.10%	87.60%	87.50%
Loyers encaissés (€)	8 132 182	10 670 176	8 895 111
Revenu distribué / part (€)	1295.25	1 025.25	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	

Au 30/06/2011

Capitalisation : ..... 661 130 050 €  
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 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	1 025.25 €
- dont produits financiers	-
- après retenue à la source	1 025.25 €
- après prélèvement libératoire	1 025.25 €
Projet d'acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	1 025.25 €
Rendement 2010	5.22%
Prévisionnel 2011	5.20%

## Marché des parts

La progression sensible du nombre de souscriptions de ce deuxième trimestre à hauteur d'un montant cumulé de **22,8 millions d'euros**, sans devoir compenser de retraits, a porté la capitalisation d'UFG Pierre à **661,1 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	291
Parts en attentes de retrait au 30/06/2011	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	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
69	Saint Priest, Avenue de l'Aviation	BUR	100	1 874	1 874 en 2 baux : 906 m² 968 m²	04/2011 07/2011	196 817 €
75	Paris 8, Fbg St Honoré	BUR	100	1 321	1 321	01/01/2011	650 000 €
59	Lille, Le Corbusier	BUR	100	805	805	01/11/2011	158 674 €

#### Libérations significatives

Aucune libération n'est à noter ce trimestre

#### Principales surfaces vacantes

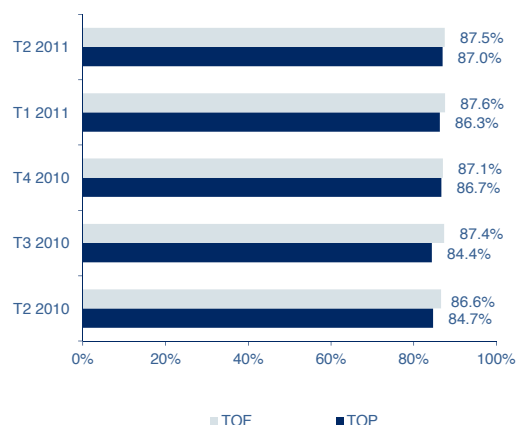
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 1, rue Taylor	BUR	100	1 705	1 705	Rénovatio en cour. Signature en cours sur la totalité
75	Paris 15, Quai de Grenelle	BUR	100	1 049	1 049	Suite L.J. Locaux à rénover
75	Paris 17, rue La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration. Livraison 2 <sup>e</sup> semestre 2012
92	Boulogne-Billancourt, Iléo	BUR	36	6 531	6 531	Commercialisation locative active tant en globalité qu'à la division.
92	Bourg La Reine, Le Centralis	BUR	100	5 338	2 349	Commercialisation locative en cours à la division. Signature sur 863 m² en cours.

#### Données principales

	1T 2011	2T 2011
Superficie totale (m²)	196 966	196 716
Surface vacante (m²)	27 007	25 653
Nb d'immeubles	66	66

#### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Evolution du patrimoine

#### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
33	Bordeaux, Le Prélude - Euratlantique	BUR	100	8 475	21 623 500 €	7.50%

#### Arbitrages

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

#### Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

Avec un quorum de 77% sur 1<sup>ère</sup> convocation, l'AGO et l'AGE du 21 juin se sont régulièrement tenues; toutes les résolutions qui avaient été soumises aux associés ont été approuvées à plus de 99%.

Il a été indiqué que les pouvoirs publics avaient reporté la date à laquelle les associés auront à se prononcer sur l'éventuelle transformation de leur SCPI; en conséquence le calendrier qui fut proposé dans le précédent bulletin d'information est devenu caduc et il vous sera rendu compte des différents aspects de ce dossier ultérieurement. En toute hypothèse il devra être conservé le caractère pleinement immobilier et foncier du nouveau produit qui inclura des atouts supplémentaires favorables à une meilleure gestion du patrimoine immobilier détenu par le fonds (FPI) qui pourrait se substituer à la SCPI.

La prochaine réunion de votre conseil de surveillance se tiendra le 20 septembre.

#### Commentaire

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre la SCPI s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureaux certifié HQE/BBC, dont la livraison est prévue en 2013. L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au pied de la future gare TGV et au cœur de la zone Euratlantique à Bordeaux.



**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.