

UFG Pierre

Situation au 4^e trimestre 2010 - Validité 1^{er} 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, en Région Parisienne et dans les grandes métropoles de Province. Sa capitalisation s'élève à plus de 635 millions d'euros.

Commentaire de gestion

UFG Pierre clôture son exercice 2010 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 %. Le marché des parts a connu une très notable amélioration. Il ne reste aucune part en attente (les parts en attente représentaient 6,40 % de la capitalisation au 1^{er} janvier 2010).

L'achèvement dans les délais prévus de la commercialisation de l'immeuble "Carré Feydeau" (6 000 m², 36 % pour UFG Pierre), rénové en 2009 et reloué en totalité en 2010 est un élément fort de 2010. A noter la relocation au 2nd trimestre de 4 007 m² à Guyancourt et de 4 850 m² à Toulouse. Ces éléments ont permis de réaliser une bonne année commerciale et de stabiliser la situation locative qui avait souffert en 2009.

En matière d'investissement, UFG Pierre est leader (25 %) sur une acquisition importante, réalisée au 4^{ème} trimestre 2010, à Saint-Denis dans une indivision avec d'autres sociétés gérées par UFG REM portant sur l'ensemble immobilier "Axialys". En phase avec le profil d'investissement d'UFG Pierre orienté principalement sur de grands actifs sécurisés en Ile-de-France, cet investissement offre un rendement à l'entrée proche de 6 %, deux baux fermes de 9 ans couvrant la totalité de l'immeuble (23 055 m²) et une qualité d'emplacement facile d'accès et proche des transports en commun.

Début 2011, les capitaux collectés par UFG Pierre sont investis en totalité. Les investissements se poursuivront sur l'année avec pour objectif de surinvestir le fonds et de bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération de la trésorerie.

La négociation exclusive qui se boucle sur l'immeuble "Green Avenue" à Nanterre (10 % de 15 000 m²), le bon achèvement de la restructuration HQE réalisée à Boulogne ("Iléo" : 36 % de 18 000 m²) qui va redynamiser la commercialisation, et les relocations effectuées en 2010 qui vont commencer à porter leurs fruits en matière de loyers en 2011 sont autant de points positifs qui permettent d'avoir une vision plus sereine pour l'exercice à venir.

Ainsi, s'il est prévu une distribution équivalente à 2010, les résultats trimestriels d'UFG Pierre sont attendus en constante progression sur 2011 et 2012 et les réserves du fonds ne devraient plus être sollicitées.

Chiffres clés

	01/01/2010	30/09/2010	31/12/2010
Capital social (€)	568 008 000	532 420 000	568 330 000
Capitalisation (€)	607 227 600	597 641 450	637 950 425
Nombre de parts	7 728	7 606	8 119
Nombre d'associés	129	133	136
Données financières	T2 2010	T3 2010	T4 2010
Taux d'occupation financier	86.60%	87.40%	87.10%
Loyers encaissés (€)	7 571 713	10 147 073	8 132 182
Revenu distribué / part (€)	935.25	935.25	1 295.25
Principales valeurs	exercice 2010	au 01/01/2011	
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) au 31/12 de l'année n-1	76 491.30	-	
Valeur ISF préconisée (€)	76 491.30	76 491.30	

Au 31/12/2010

Capitalisation : 637 950 425 €
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^{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 30/04/2010)	935.25 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2010)	935.25 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2010)	935.25 €
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2011)	935.25 € *
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	935.25 €
- après prélèvement libératoire	935.25 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2011	1 025.25 €
Rendement 2010	5.22%
Prévisionnel 2011	5.20%

* Auquel s'ajoute 360 €, au titre de la plus-value distribuable

Marché des parts

La nette reprise des souscriptions de parts a engendré la collecte de **69 millions d'euros**.

La contrepartie au retrait de toutes les parts en attente a été assurée à hauteur de 28,6 millions d'euros et c'est donc plus de 40 millions qui ont été consacrés à l'augmentation de capital de la SCPI contribuant au financement des nouveaux investissements immobiliers décrits ci-contre.

Au 31 décembre, la fluidité du marché des parts étant restaurée, aucune part n'est en attente de retrait.

Souscriptions compensant des retraits	365
Nouvelles souscriptions	513
Parts en attentes de retrait au 31/12/2010	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 (01.43.12.64.31) - 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	Surf. (m ²)	Type	Date d'effet	Loyer annuel HT HC (€)	Loyer / m ² (€)
75	Paris II	505	Bureaux	01/11/2010	217 886	432
75	Paris II	338	Bureaux	01/10/2010	126 180	374

Libérations significatives

Dept	Ville	Surf. (m ²)	Type	Etat des locaux
78	Vélizy	1 473	Bureaux	Immeuble de 2 ^{nde} main de qualité
75	Paris X	1 254	Bureaux	Projet de mise aux normes et rénovation

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Surf. (m ²)	Type	Actions mises en œuvre	Loyer cible / m ² (€)
92	Boulogne Billancourt	6 531	Bureaux	Livraison du chantier en décembre	400
92	Bourg la Reine	2 349	Bureaux	Contact locatif sur 872 m ² en RDC	220
92	Nanterre	1 498	Bureaux	Engagement ferme avec Veolia pour 9 ans à compter de la livraison des travaux de restructuration (11/2012) - Préloyer à compter du 01/01/2011	320
78	Vélizy	2 539	Bureaux	A l'arbitrage	120

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Surf. (m ²)	Type	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
93	Saint-Denis	5 764	Bureaux	31 732 632 €	5.96%

Arbitrages

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

Informations AG / CS

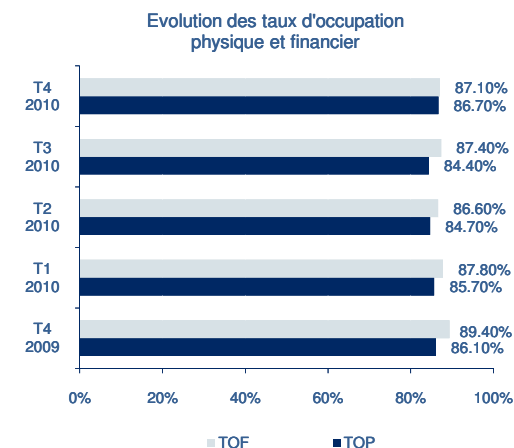
Lors de la réunion du mois de décembre dernier du conseil de surveillance, outre la présentation des investissements engagés et la situation locative (cf. ci-dessus), il a été indiqué que le résultat de 2010 serait conforme aux prévisions et que la mise à disposition des surfaces restructurées et/ou rénovées devraient favoriser la progression du taux d'occupation de plusieurs points en 2011; aussi le résultat prévisionnel permettra-t-il de maintenir le niveau de distribution annuelle à **4 101 euros** par part.

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 44.

Données principales

	3T 2010	4T 2010
Superficie totale (m ²)	189 644	191 549
Surface vacante (m ²)	29 519	25 408
Nb d'immeubles	64	65

Taux d'occupation



Commentaire

Au cours du 4^{ème} trimestre 2010, la SCPI UFG PIERRE a acquis en indivision à hauteur de 25% pour un montant de 31 732 632 euros, droits compris acte en main, deux immeubles de bureaux dénommés Axialys 1 et Axialys 2 au 274/276 Avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93).

L'ensemble immobilier est situé dans la ZAC du Cornillon Sud et développe une surface globale de bureaux de 23 055 m² ainsi que 462 parkings. Sa situation au croisement de l'A1 et l'A86 permet un accès rapide aux autoroutes et pôles tertiaires de la Défense et de Paris QCA.

Les 2 immeubles sont aussi très bien desservis par les transports en commun – la ligne B, gare "la Plaine Saint-Denis" à 500m à pied – la ligne D du RER gare "Stade de France Saint-Denis" à 700 m à pied ainsi que le métro ligne 13 et de nombreuses lignes de bus.

Chaque bâtiment est édifié sur une parcelle indépendante, possède son propre hall d'entrée (double hauteur), son restaurant d'entreprises et fonctionne de manière autonome.

Axialys 1 et 2 sont respectivement loués à la société Randstad et à la Direction Générale des Impôts dans le cadre de baux de 9 ans fermes.

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 (01.43.12.64.31) - 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 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 12,3 % au 1^{er} 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^{er} 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^{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 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.

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.