

# UFG Pierre

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 424 708 782

La note d'information de UFG Pierre a reçu le visa AMF SCPI N° 05-16 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

## Evolution du patrimoine

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2009, la SCPI UFG PIERRE a arbitré l'actif immobilier suivant : L'immeuble de bureaux d'environ 819 m<sup>2</sup> situé 14, avenue Trudaine à Paris (9<sup>e</sup>), a été cédé pour un prix de 3 800 000 euros hors droits net vendeur.

Cette opération réalisée pour doter le fonds de remboursement est destinée à assurer le remboursement des parts en attente de retrait (cf. marché des parts au dos).

## Situation locative

Les principales renégociations, au cours de ce dernier trimestre, ont porté sur :

- Levallois (92), Edouard Vaillant : renégociations avec Zurich ayant permis son maintien au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 2 646 m<sup>2</sup> ;
- Paris (17<sup>e</sup>), rue Médéric : 4 578 m<sup>2</sup> maintient en place du locataire Médotels au titre d'un nouveau bail de 12 ans ferme moyennant une baisse de loyer pour ajustement aux valeurs locatives de marché et aux conditions d'exploitation de l'établissement.

Les vacants les plus significatifs, à fin décembre sont situés à :

- Boulogne (92), Iléo (5 080 m<sup>2</sup>), 36 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : rénovation de haut standing en cours avec certification HQE. La livraison est recalée à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2010 ;
- Bourg-la-Reine (92), Le Centralis (3 844 m<sup>2</sup>) : acquisition en VEFA sous garantie locative jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2010. Commercialisation suivie en partenariat avec Vinci (promoteur de l'opération). Un nouveau preneur Ferray Lenne Conseil qui avait précédemment conclu pour 637 m<sup>2</sup> a porté sa surface à 1 013 m<sup>2</sup> au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans qui prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- Guyancourt (78), Les Miroirs (3 696 m<sup>2</sup>) : immeuble entièrement rénové et climatisé commercialisé à la division ; il reste 1 065 m<sup>2</sup> disponibles pour lesquels une négociation en cours porte sur 610 m<sup>2</sup> ;
- Paris (2<sup>e</sup>), Carré Feydeau (3 257 m<sup>2</sup>) 36 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : les travaux de rénovation de l'immeuble ont été terminés comme prévu initialement. Un espace

## Distribution de revenus

Exercice 2009 .....	4 400 €
1 <sup>er</sup> trimestre versé le 30/04/2009 .....	1 074,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre versé le 31/07/2009 .....	1 074,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre versé le 31/10/2009 .....	1 074,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre versé le 31/01/2010 .....	1 178,00 €
- dont plus-value .....	104,00 €
- dont produits financiers .....	0,00 €
- après retenue à la source .....	1 178,00 €
- après prélèvement libératoire .....	1 178,00 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2010 .....	935,25 €

## Rendement

2009 .....	5,23 %
Prévisionnel 2010* .....	autour de 5,20 %

\* Sur la base du prix de souscription janvier 2010.

## Marché des parts

### Conditions de souscription et de retrait\*

Prix de souscription (acqureur) .....	78 575,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur) .....	77 396,37 €

\* A compter du 31 décembre 2009.

### Délais de jouissance

**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.

d'accueil a été mis en place afin de mettre en valeur les locaux auprès des utilisateurs. La commercialisation privilégie une location de la totalité même si la rénovation de l'immeuble a prévu sa divisibilité par plateaux ;

- Schiltigheim (67), SXB1 (1 087 m<sup>2</sup>), 50 % de l'indivision avec UFG Pierre : commercialisation actée à la division dans un marché fortement concurrentiel offrant de nombreux produits neufs ;
- Aix-en-Provence (13), Le Gambetta (1 176 m<sup>2</sup>) : les travaux de rénovation de cet immeuble vacant à 80 % se poursuivent et la livraison est prévue fin février 2010 ; des contacts locatifs sont en cours ;
- Courbevoie (92), Axe Défense, 30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (334 m<sup>2</sup>) : plateau rénové et négociation en cours pour l'extension d'un locataire déjà en place ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44), Parc des Impressionnistes (33 % de l'indivision avec

## Volume réalisé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre

Souscription ayant compensé des retraits .....	0
Souscription de parts nouvelles .....	0
Parts en attente au 31/12/2009 .....	492

## Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009) .....	76 421,25 €*
Valeur ISF (2010) .....	76 421,25 €

\* La valeur au 31/12/2009 sera publiée sur le prochain bulletin.

## Evolution du capital

### Au 01/01/2009

Nombre de parts .....	7 947
Capital social .....	584 104 500 €
Capitalisation .....	668 859 255 €
Nombre d'associés .....	131

### Au 31/12/2009

Nombre de parts .....	7 728
Capital social .....	568 008 000 €
Capital plafond statutaire .....	955 500 000 €
Capitalisation .....	650 427 120 €
Nombre d'associés .....	129

## Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 <sup>e</sup> trimestre 2009 .....	8 843 503 €
Taux d'occupation financier .....	89,4 %

Sélectinvest 1) : acquisition en VEFA, 3 bâtiments de 2 500 m<sup>2</sup> chacun livrés respectivement en mai, juillet et octobre 2008 avec une garantie locative de 24 mois soit 2 276 m<sup>2</sup> pour UFG Pierre. Commercialisation animée en partenariat avec Lazard (promoteur de l'opération) ;

- Nanterre (92), Le Vermont, 10 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, bâtiment indépendant de 15 000 m<sup>2</sup> (1 519 m<sup>2</sup> détenus par UFG Pierre) libéré est à rénover voire à restructurer afin d'être présenté à l'offre locative de façon optimum sur ce secteur péri Défense en pleine mutation. Plusieurs degrés de rénovation sont étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état. Les audits sont en cours ;
- Montigny-le-Bretonneux (78), avenue du Vieil Etang : bâtiment indépendant de 3026 m<sup>2</sup> qui libéré par France Telecom fin décembre 2009 ; éloigné des transports en commun une rénovation sera entreprise pour favoriser sa relocation ;

# UFG Pierre (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 424 708 782

La note d'information de UFG Pierre a reçu le visa AMF SCPI N° 05-16 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

- Saint-Priest (69), ZAC des Perches : 971 m<sup>2</sup> libérés par Renault Trucks et 904 m<sup>2</sup> libérés par PCO Innovation France fin décembre 2009 ;

Les prochaines résiliations significatives à venir sont rappelées ci-dessous :

- Guyancourt (78), Bâtiment Calypso : immeuble indépendant de 4 007 m<sup>2</sup> de belle qualité, qui sera entièrement libéré par ses 2 locataires au 1<sup>er</sup> juillet (départ de Grand Optical le 1<sup>er</sup> avril (3 537 m<sup>2</sup>) et de Scient'ix le 1<sup>er</sup> juillet (470 m<sup>2</sup>). Négociation finalisée avec un locataire pour la totalité de l'immeuble pour une prise d'effet après travaux au 1<sup>er</sup> juillet 2010 ;
- Paris (8<sup>e</sup>), 89-91 rue du Fbg St Honoré : 872 m<sup>2</sup> seront libérés par Kanébo Cosmétiques France au 15 janvier 2010 ;
- Nantes (44), La Chantierie Bât. 13 : 721 m<sup>2</sup> seront libérés par DHI Eau et Environnement fin avril 2010 ;
- Paris (17<sup>e</sup>), rue de la Condamine, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : bâtiment indépendant de 4 754 m<sup>2</sup> (1 189 m<sup>2</sup> détenus par UFG Pierre). La négociation menée avec Prisma Presse a conclu sur le report de leur départ au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. L'audit du bâtiment, préalablement à son projet de rénovation se poursuit et 500 000 euros seront versés au titre de la remise en état locatif.

## Distribution de revenus

Le résultat par part distribuable pour 2009 est de 4 296 euros auquel s'ajoute une quote part de plus value de 104 euros soit un total de **4 400 euros par part** (l'acompte versé ce 29 janvier est donc majoré de **104 euros supplémentaires**).

Les difficultés locatives décrites au dos impactent temporairement le taux d'occupation financier et le montant des recettes locatives lesquelles subissent en outre les effets défavorables de certaines renégociations de loyers ; en conséquence, le résultat prévisionnel distribuable en 2010 en est affecté et devrait se situer autour de **3 741 euros par part** conduisant à fixer l'acompte du **1<sup>er</sup> trimestre versé fin avril à 935,25 euros**. Il pourrait en outre être versé une quote part de plus value de 360 euros en fin d'exercice portant ainsi la **distribution prévisionnelle globale à 4 101 euros par part**.

## Marché des parts

L'activation d'une nouvelle tranche du fonds de remboursement au cours de ce mois de janvier aura permis de résorber tout ou partie\* du nombre de parts en attente de retrait en réduisant à due concurrence le capital de la SCPI. ■

\* Le montant exact, fonction des réponses formulées par les titulaires concernés, sera publié dans le prochain bulletin.