

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

Investissement

Au cours du 3^e trimestre 2007, la SCPI UFG Pierre a réalisé deux acquisitions pour un montant global de **38 788 823 euros** acte en mains.

- L'acquisition d'un immeuble neuf, en pleine propriété, situé à la "Chanterrie" (bâtiment B13) sur la commune de **Nantes (44)**. L'ensemble "Euro-parc" est situé à 8 kilomètres au Nord du centre de Nantes dans une zone tertiaire dynamique, en bordure de l'Erdre et à proximité des grandes écoles. La desserte routière est bonne, du fait de la proximité de l'autoroute A11 reliant la ville à Paris. La desserte par les transports en commun est correcte avec 2 lignes de bus (72 et 76). Ce bâtiment, d'une surface utile de 1 988 m² est loué à hauteur de 79 % (soit 1 565 m²) à "Nantes Métropole" et "DHI" avec des baux classiques 3/6/9 ans. Cette acquisition d'un montant global de **3 788 823 euros HT** acte en mains offre une rentabilité nette de **7,06 %**.

- L'acquisition en indivision, à hauteur de 25,00 %, d'un immeuble dénommé "**Le Carillon**", situé sur la commune de Nanterre dans le périmètre de **La Défense (92)**. Il s'agit d'un immeuble situé dans le secteur B de La Défense, plus précisément dans le quartier du Parc, dans un environnement tertiaire. La desserte par les transports en commun est très bonne, avec la station RER A "Nanterre Préfecture" au pied de l'immeuble ainsi que le pôle de transport du site à moins d'un kilomètre. L'accès routier est aisé avec le boulevard circulaire de La Défense à proximité ainsi que l'A14 et les N13, N186 et N314 rapidement accessibles. Cet immeuble datant des années 1990 développe une surface utile totale de 15 087 m² et compte 260 parkings en sous-sol. Cet actif est loué à des preneurs de qualité dont notamment CGE/VEOLIA sur 10 000 m² environ avec un bail ferme de 12 ans jusqu'en 2015. Cette opération acquise au prix de **35 000 000 euros droits compris** acte en mains procure une rentabilité nette de **5,00 %**.

Situation locative

Les principales relocations ou renégociations, au cours de ce troisième trimestre, ont porté sur :

- Boulogne (92), Le Quintet : 547 m² loué à Artemis au titre d'un bail commercial 4/6/9 ans,
- Levallois (92), rue Collange : 1 649 m² loués à Kivali au titre d'un bail 3/6/9 ans, moyennant une progression de loyer de 23 %, soldant ainsi la vacance locative,

Distribution de revenus

Exercice 2006	5 010 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2007	1 252,50 €
2 ^e trimestre 2007 versé le 31/07/2007 ..	1 252,50 €
3 ^e trimestre 2007 versé le 31/10/2007 ..	1 252,50 €
- dont produits financiers	104,88 €
- après retenue à la source	1 240,96 €
- après prélèvement libératoire	1 224,18 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2007	1 252,50 €

Rendement

2006	6,34 %
Prévisionnel 2007*	5,8 à 6 %

* Sur la base du prix de souscription actuel.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acquéreur)	83 500,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur)	82 247,50 €

Délais de jouissance

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.

- Paris (8^e), 105 faubourg Saint-Honoré : maintien en place de AAP sur 738 m² au titre d'un nouveau bail 6/15 ans à compter de septembre 2007.

Les vacants les plus significatifs sont :

- Guyancourt (78), Les Miroirs (5 294 m²) : rénovation et climatisation de cet immeuble indépendant en cours,
- Vélizy (78), Santos Dumont (703 m²) : espace témoin réalisé,
- Guyancourt (78), Parc Ariane 3 (804 m²) : rénovation terminée, négociation en cours pour la totalité,
- Boulogne (92), rue Paul Bert (760 m²) : rénovation et climatisation terminées. Bail avec Sergic pour 239 m² signé à effet novembre (+ 15% de loyer), le solde faisant actuellement l'objet d'une négociation qui terminerait la vacance de cet immeuble.

Il est rappelé qu'à :

- Boulogne (92), Quai le Gallo : 6 531 m² seront libérés par Renault au 4 janvier 2008 (indivision 36 % + Crédit Mutuel Pierre 1 : 28 % + Multimobilier 1 : 8 % + Sélectinvest 1 : 28 %). Cette

Volume réalisé au cours du 3^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits...	0
Souscription de parts nouvelles	269
Parts en attente au 30/09/2007	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2006) ..	82 339,77 €
Valeur ISF (2007)	82 247,50 €

Evolution du capital

Au 01/01/2007

Nombre de parts	6 487
Capital social	476 794 500 €
Capitalisation	541 664 500 €
Nombre d'associés	100

Au 30/09/2007

Nombre de parts	7 288
Capital social	535 668 000 €
Capital plafond statutaire	646 800 000 €
Capitalisation	608 548 000 €
Nombre d'associés	123

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2007	9 178 513 €
Taux d'occupation financier	95,6 %

libération prévue dès l'origine est indemnisée significativement permettant la restructuration de l'immeuble en cours de finalisation.

Marché des parts

L'augmentation de capital du trimestre correspond à un niveau de nouvelles ressources disponibles de **22,4 millions d'euros**. Celles-ci ont assuré le financement des acquisitions immobilières annoncées précédemment et dont la description figure ci-contre.

L'émission de nouvelles parts demeure limitée aux opportunités futures d'investissement retenu. ■