

Crédit Mutuel Pierre 1

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 419 867 213

La nouvelle note d'information de Crédit Mutuel Pierre 1 a reçu le visa AMF SCPI N°05-07 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 3^e trimestre 2009, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a cédé 4 actifs immobiliers pour un montant global de 10 610 000 euros hors droits net vendeur :

- Deux bâtiments à usage commercial détenus en pleine propriété, d'une surface d'environ 1 674 m² et 1 470 m², situés "ZAC du Moulin Neuf" rue Océane à **Saint-Herblain (44)** ont été cédés aux prix respectifs de 5 216 400 et 4 443 600 euros hors droits net vendeur.

Le propriétaire du centre commercial voisin souhaitant redévelopper l'ensemble de la zone, nous avons saisi l'opportunité de lui vendre ces deux immeubles à une excellente valeur de convenance.

- Des locaux à usage de bureaux détenus en copropriété, d'une surface d'environ 778 m². Ces bureaux, situés dans l'immeuble dénommé "Le Champs Girault" 6/16, rue Alexander Fleming et 1/11, rue du Docteur Herpin à **Tours (37)** ont été cédés pour un montant de 880 000 euros hors droits net vendeur.

Construits en 1976, les bureaux étaient situés dans un ensemble immobilier vieillissant nécessitant d'importants travaux de rénovation à moyen terme. Cet actif ne représentait que 2,34 % de la copropriété.

- Un lot de copropriété à usage de bureaux d'une surface d'environ 88 m² situé dans le Capitole 1, 42-48, avenue des Bénédictins, **Limoges (87)** cédé au prix de 70 000 euros hors droits net vendeur. Il s'intégrait dans un ensemble immobilier construit en 1977 constitué majoritairement de bureaux. Les prestations étaient sommaires et ne correspondaient plus à la demande.

Au cours du 3^e trimestre 2009, la SCPI CMP1 a procédé, dans le cadre de la restructuration de l'immeuble sis 8 place de la bourse et 5/9 rue Feydeau à **Paris (2^e)**, à l'acquisition de surfaces complémentaires, soit, pour sa quote part dans l'indivision, 98 m² utiles libres au rez-de-chaussée, entresol et sous-sol à usage de bureaux. Il a également été obtenu une servitude de passage perpétuelle permettant une issue de secours 24h/24h du côté place de la Bourse. Le coût global de cette opération se monte à **469 420 euros droits compris** acte en mains.

Distribution de revenus

Exercice 2008.....	15,60 €
1 ^{er} trimestre 2009 versé le 30/04/2009.....	3,90 €
2 ^e trimestre 2009 versé le 31/07/2009.....	3,90 €
3 ^e trimestre 2009 versé le 31/10/2009.....	3,90 €
- dont produits financiers.....	0,00 €
- après retenue à la source.....	3,90 €
- après prélèvement libératoire.....	3,90 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2009.....	3,90 €

Rendement

2008.....	5,20 %
Prévisionnel 2009*.....	5,4 à 5,6 %

* Sur la base du prix de souscription janvier 2009.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acquéreur).....	285,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	262,20 €

Délais de jouissance

Souscription : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de deux mois, le 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.

Volume réalisé au cours du 3^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits...12 292
Souscription de parts nouvelles.....0
Parts en attente (au prix publié)
au 30/09/2009.....27 243

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2008).....	262,73 €
Valeur ISF (2009).....	262,20 €

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	3 213 852
Capital social.....	491 719 356 €
Capitalisation.....	915 947 820 €
Nombre d'associés.....	19 988

Au 30/09/2009

Nombre de parts.....	3 213 852
Capital social.....	491 719 356 €
Capital plafond statutaire.....	750 000 000 €
Capitalisation.....	915 947 820 €
Nombre d'associés.....	20 028

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 3 ^e trimestre 2009.....	15 146 434 €
Taux d'occupation financier.....	91,4 %

Situation locative

La majorité des relocations conclues, ce troisième trimestre, a concerné la renégociation de baux avec réduction de loyer ; seules deux locations de surfaces vacantes sont à mentionner :

- Montrouge (92), Sud Affaires (34 % de l'indivision avec Sélectinvest 1) : 121 m² loués à Star Services Paris Software au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Aix-en-Provence (13), Parc du Golf : 150 m² loués à ATP Négoce International au titre d'un bail 3/6/9 ans bénéficiant d'une hausse de loyer de 12 % ;
- Paris (13^e) Héron Building : 1 046 m² libérés par anticipation par Dexia (ayant réglé une indemnité de résiliation de 470 000 euros) ont été reloués à la CNP au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives de marché soit 400 euros / m².

Les vacants les plus significatifs, à fin septembre 2009, sont situés à :

- Montigny (78), 1 rue Stephenson, 53 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : 6 272 m² libérés par Saipem sur lesquels débute un projet de rénovation majeur, pour une livraison prévue au second trimestre 2010 ;
- Boulogne (92), Iléo (5 080 m²), 28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : rénovation de haut standing en cours avec certification HQE. Le désamiantage est achevé et débute la dépose de la façade ancienne et sa construction nouvelle. La livraison est recalée à la fin du 2^e trimestre 2010 ;
- Paris (2^e) Carré Feydeau (3 257 m²), 49 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : les travaux de rénovation de l'immeuble ont été terminés comme prévu en juillet. Un espace d'accueil a été mis en

Crédit Mutuel Pierre 1 (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 419 867 213

La nouvelle note d'information de Crédit Mutuel Pierre 1 a reçu le visa AMF SCPI N°05-07 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

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 ;

- Madrid (28), Barajas Park (2 337 m²) : travaux de rénovation et climatisation terminés ;
- Montigny (78), Oxford (932 m²) : locaux rénovés et climatisés ; poursuite de la commercialisation à la division ;
- Marseille (13), Euclide – Château Gombert (1 178 m²), 50 % de l'indivision avec Multimmobilier 1 : la rénovation de l'immeuble prévue va débuter ;
- Grenoble (38), Henri Barbusse (1 889 m²) : études techniques en cours ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu (1 830 m²) : les copropriétaires sont en discussion pour la valorisation de la tour et de ses parties communes ; la rénovation des locaux privatifs vacants est en préparation et des contacts avec les occupants de la tour sont menés pour la location ainsi qu'auprès de prospects locatifs ;
- Bron (69), ZAC du Chêne (2 014 m²) : travaux de rénovation et de climatisation ;
- Lognes (77), Le Mandinet (745 m²), 67 % de l'indivision avec Multicommerce : local d'activités à vocation de show room. Contact en cours portant sur la totalité et changement d'affectation impliquant le dépôt d'un permis de construire en cours d'instruction ;
- Villeurbanne (69), Le Jardin des Arts (847 m²) : arbitrage ;
- Orléans (45), Jean Monnet (705 m²) : arbitrage ;

- Marseille (13), rue Traverses de Pomegues (2 809 m²), 50 % de l'indivision avec Sélectinvest 1 : le site libéré par ONET est constitué de 4 bâtiments dans un environnement à dominante résidentiel. Des contacts et discussions sont menés pour un projet de revalorisation visant, soit l'édification d'un parc tertiaire soit un changement de destination afin de réaliser une résidence pour personnes âgées.

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Nanterre (92), Le Vermont , 20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (3 037 m² détenus par CMP1) libéré par RTE à fin septembre 2009, sera 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 ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état ; les audits préalables sont en cours ;
- Rosny-sous-bois (93), Robert Schuman :
 - Le maintien de Rentokil dans les locaux pour 502 m² sur les 623 m² libérés fin décembre 2009 limite à 121 m² le solde restant à louer,
 - 403 m² seront libérés par Saretec en janvier 2010 ;
- Paris (8^e), rue de Courcelles : 513 m² seront libérés par la Banque Neufilize OBC fin décembre 2009 ;
- Argenteuil (95), Aristote (50 % de l'indivision avec Mulimmobilier 1) :
 - 352 m² seront libérés par Coopers Standard automoto en novembre 2009,

- 703 m² seront libérés par MGE UPS Systems fin décembre 2009 ;

- Gennevilliers (92), Parc des Barbanniers, 20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : ce bâtiment indépendant de 3 900 m² (780 m² pour CMP1) sera libéré fin décembre 2009 par Coyne et Bellier. Un audit technique du bâtiment sera alors conduit afin d'évaluer la nécessité et l'ampleur d'un projet de rénovation ;
- Bron (69), ZAC du Chêne : 700 m² seront libérés par Siemens fin décembre 2009 ;
- Toulouse (31), avenue de Larrieu : 1 230 m² seront libérés par Distri Gestion fin mars 2010 ;

Marché des parts

La collecte de ce trimestre atteint **3,5 millions d'euros** totalement affectée aux contreparties du retrait de 12 293 parts d'associés souhaitant se retirer.

Toutefois près de 350 associés restent dans l'attente du retrait de leurs parts représentant 1 % de la capitalisation et ce seuil relativement faible n'impose pas la mise en œuvre immédiate du fonds de remboursement, d'autant que le volume mensuel des demandes correspond au rythme mensuel des souscriptions. Un différé de deux trimestres est actuellement enregistré pour satisfaire les sortants.

Toutefois à l'intention des associés dont ce délai peut paraître trop long, UFG REM étudie l'activation prochaine du fonds de remboursement approuvé lors de l'assemblée générale du mois de juin dernier. ■