

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 4^e trimestre 2009, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a arbitré les deux actifs immobiliers suivants pour un montant global de 2 150 000 euros hors droits net vendeur :

- Un immeuble à usage de bureaux sis 6 impasse Marie Noëlle à **Saint-Herblain (44)** cédé pour un montant de 250 000 euros hors droits net vendeur ;

Il s'agissait d'un petit immeuble vieillissant offrant des prestations inadéquates par rapport à la demande du marché. Le bâtiment nécessitait des travaux importants de remise en état. Un bail dérogatoire avait été signé en mai 2008, mais l'immeuble présentait un risque locatif à court terme ;

- Des lots de copropriété à usage de bureaux situés au **Metz (57)** cédés pour un montant de 1 900 000 euros hors droits net vendeur ; Ces bureaux étaient peu fonctionnels et la configuration les rendait difficilement exploitable. Ils étaient concurrencés par des immeubles rationnels, offrant un ratio de parkings suffisant.

Situation locative

La majorité des relocations conclues au cours de ce dernier trimestre, a porté sur la renégociation de baux avec ajustement du loyer aux valeurs locatives du marché :

- Chatillon (92), Technosud : suite au départ de Deister , extension de 338 m² pris à bail par Proloc Vitec qui détient désormais 1382m² au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans ;
- Paris (8^e) rue Chauveau Lagarde :
 - maintien en place de Finsys sur 141 m² moyennant une hausse de loyer de 2%,
 - extension de 142 m² pour Inoven ;
- Grenoble (38), Henri Barbusse (831 m²) : maintien partiel de Supinfo grâce à un déménagement du 2 et 3^e étage au RDC du même immeuble ;
- Nancy (54), allée de la Forêt de la Reine : renouvellement du bail de Syndex sur 3/6/9 ans pour 254 m² à effet rétroactif du 10 mai 2009 ;
- Clichy (92) rue de Villeneuve : renouvellement au titre d'un nouveau bail commercial 6/9 ans de Learning Tree International portant sur 3 412 m² moyennant une révision à la baisse du loyer et d'une franchise de loyer de 6 mois ;

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	14,61 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009.....	3,90 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009.....	3,90 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009.....	3,90 €
4 ^e trimestre versé le 31/01/2010.....	2,91 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	2,91 €
- après prélèvement libératoire.....	2,90 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010.....	3,57 €

Rendement

2009.....	5,13 %
Prévisionnel 2010.....	autour de 5 %

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur).....	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 4^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits ...	17 380
Souscription de parts nouvelles.....	0
Parts en attente (au prix publié)	
au 31/12/2009.....	16 546

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009).....	247,98 €*
Valeur ISF (2010).....	247,98 €

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

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 31/12/2009

Nombre de parts.....	3 213 852
Capital social.....	491 719 356 €
Capital plafond statutaire.....	750 000 000 €
Capitalisation.....	915 947 820 €
Nombre d'associés.....	19 922

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 4 ^e trimestre 2009.....	13 624 571 €
Taux d'occupation financier.....	87,4 %

- Rosny (93), Robert Schuman : 177 m² loués à Abadex et 93 m² loués à l'Ordre départemental des Infirmiers au titre de baux commerciaux 3/6/9 ans ;
- Nancy (54), Allée d'Enghien : 168 m² loués à l'Ordre départemental des Infirmiers au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans.

Les vacants les plus significatifs, à fin décembre 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 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 Multimobilier 1: la rénovation de l'immeuble prévue va débiter ;
- Grenoble (38), Henri Barbusse (1 889 m²) : études techniques en cours ;

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

- 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 privés 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 ;
- Nanterre (92), Le Vermont, 20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (3 037 m² détenus par CMP1) ; à rénover voire à restructurer afin d'être présenté à l'offre locative de façon optimisée sur un secteur péri Défense en pleine mutation. Plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état. Les audits préalables se poursuivent ;
- Paris (8^e), rue de Courcelles : 513 m² libérés par la Banque Neuflyze OBC fin décembre 2009 ;
- Argenteuil (95), Aristote (50 % de l'indivision avec Multimmobilier 1) :
 - 352 m² libérés en novembre 2009,
 - 703 m² libérés 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) libéré fin décembre 2009. Un audit technique du bâtiment est conduit afin d'évaluer

la nécessité et l'ampleur d'un projet de rénovation ;

- Bron (69), ZAC du Chêne : 700 m² libérés fin décembre 2009 ;

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- 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 se sont libérés par Saretec en janvier 2010 ;
- Toulouse (31), avenue de Larrieu : 1 230 m² seront libérés par Distri Gestion fin mars 2010 ;
- Toulouse (31), avenue de Larrieu : 1 203 m² libérés par Distri Gestion fin mars 2010 ;
- Caen (14), rue Bailey : 606 m² seront libérés par URCAM Basse Normandie fin mars 2010 ;
- Bordeaux (33), Plaza :
 - maintien en place d'Urbania UFFI qui devait libérer 400 m² fin février 2010 le temps de trouver de nouveaux locaux (restructuration au sein de groupe).
 - départ confirmé d'un Cabinet Médical occupant 166 m² fin mai 2010.

dront favorablement au courrier qui leur est adressé par pli séparé et qui précise les modalités et la valeur retenue pour l'annulation de leurs parts. Il convient d'attirer leur attention sur le montant du revenu prévisionnel attendu en 2010 (14,61 euros par part) en regard du montant par part de leur éventuel remboursement. ■

Distribution de revenu

Le résultat distribuable pour l'exercice 2009 totalise **14,61 euros par part** en repli de 0,99 euros sur l'année antérieure. Aussi l'acompte du dernier trimestre distribué ce 29 janvier a-t-il été fixé à **2,91 euros**. La distribution prévisionnelle pour 2010 de **14,28 euros** conduit à fixer l'acompte trimestriel à **3,57 euros par part à compter du 30 avril prochain**.

Marché des parts

Le nombre de parts en attente de retrait a notablement diminué à 16 546 parts grâce à la collecte de ce trimestre qui a atteint **4,9 millions d'euros** affectée en totalité aux retraits de 17 380 parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Par ailleurs, l'instauration et la mise en œuvre du fonds de remboursement à hauteur de la totalité du solde des parts en attente doit permettre de satisfaire les associés qui répon-