

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 1^{er} trimestre 2010, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a cédé un actif immobilier pour un montant de 96 000 euros hors droits net vendeur consistant en un lot de copropriété à usage de bureaux d'une surface d'environ 130 m² situé dans le Capitole 1, 42-48, avenue des Bénédictins, à **Limoges (87)**. Ce lot, vacant depuis le 28 avril 2007, s'intégrait dans un ensemble immobilier construit en 1977 constitué majoritairement de bureaux. Les prestations étaient sommaires et ne correspondaient plus à la demande.

Il a été réalisé l'acquisition en VEFA de 30 % de l'indivision constituée avec plusieurs SCPI gérées par UFG REM représentant deux lots d'un ensemble commercial situé à **Villabé (91)**, ZAC des Bateaux, soit 4 985 m² de surface de commerce et 208 places de parking.

Très bien situé, notamment entre le magasin IKEA et le centre commercial CARREFOUR, cet ensemble commercial qui développera 31 500 m² de surface de vente comprend un magasin de bricolage, une jardinerie, un retail park et un pôle restauration. L'acquisition porte sur les lots bricolage et jardinerie loués respectivement à Castorama et Jardiland au terme de baux 6 ans fermes.

La livraison des bâtiments aux locataires est prévue pour le 1^{er} janvier 2011 et l'ouverture des magasins pour avril 2011.

Cette acquisition d'un montant de **10 377 900 euros HT** acte en mains offre une rentabilité prévisionnelle de **7,25 %**.

Situation locative

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

- Bron (69), 18 rue du 35^e régiment : location d'un bâtiment indépendant de 2 054 m² de bureaux à Axima Seitha dans le cadre d'un bail 6/9 ans ;
- Grenoble (38), rue Henri Barbusse : suite au déplacement en rez-de-chaussée de Supinfo au cours du dernier trimestre 2009 afin de répondre à un impératif de réduction de surface de ce locataire, les locaux ainsi libérés au 2^e étage ont été pour grande partie reloués avec 662 m² loués à Spartoo dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans, le temps

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	14,61 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2010.....	3,57 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	3,57 €
- après prélèvement libératoire.....	3,56 €
Projet d'acompte 2 ^e 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 (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 1^{er} trimestre

Souscription ayant compensé des retraits ...	10 347
Souscription de parts nouvelles	0
Parts en attente (au prix publié) au 31/03/2010.....	16 076

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2009).....	247,83 €
Valeur ISF (2010)	247,98 €*

* Il s'agit de la valeur retenue pour l'annulation et le remboursement de parts.

Evolution du capital

Au 01/01/2010

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

Au 31/03/2010

Nombre de parts	3 208 815 *
Capital social	490 948 695 €
Capital plafond statutaire	750 000 000 €
Capitalisation	914 512 275 €
Nombre d'associés.....	19 760

* Suite à l'annulation et au remboursement de 5 037 parts.

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 1 ^{er} trimestre 2010.....	15 432 936 €
Taux d'occupation financier.....	87,1 %

pour le bailleur de réaliser les nécessaires travaux de rénovation ;

- Marseille (13), Traverse de Pomegues (50 % de l'indivision avec Sélectinvest) : un bâtiment indépendant de 1 410 m² (soit 705 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1) a été loué, en l'état sans aucun travaux bailleur, à Pôle Emploi au titre d'un bail administratif de 12 mois minimum ayant pris effet le 15 février ; il reste à louer le solde soit 1 900 m² ;
- Toulouse (31), Star Park : bâtiment de bureaux de 2 689 m² maintenu occupé par In Situ Business, qui avait délivré congé, moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives marché (134 euros/m²), soit une baisse de 16 %, dans le cadre d'un nouvel engagement de ce locataire pour une période de 3/6/9 ans ;
- Wasquehal (59), Château Blanc : maintien en place de Axa sur 7 736 m² de bureaux moyennant un réajustement du loyer de ce

locataire aux valeurs locatives marché (140 euros/m²), soit une diminution de 21 % ;

- Nanterre (92), Le Carillon (27,5 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11 750 m² (surface globale) actant un réajustement du loyer facial à 391 €/m² parkings et réserves inclus ainsi que le remplacement des ventilos convecteurs pris en charge par le bailleur ; ces nouvelles conditions locatives ont été renégociées dans le cadre d'un engagement ferme de 6 ans ;
- Lognes (77), Le Mandinet (67 % de l'indivision avec Multicommerce) : 2 210 m² de locaux commerciaux (1 480 m² détenus par Crédit Mutuel Pierre 1), loués à Pi Laser au titre d'un bail 6/9 ans.

Les vacants les plus significatifs, au 31 mars 2010, sont situés à :

- Montigny (78), 1 rue Stephenson, (53 % de l'indivision entre plusieurs

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

SCPI gérées par UFG REM): 6 272 m² libérés par Saipem sur lequel un projet de rénovation à débuté, pour une livraison recalée à juillet 2010 ;

- Boulogne (92), Iléo (5 080 m²), (28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : rénovation HQE haut de gamme en cours, dont la livraison est recalée à octobre 2010 ;
- Paris (2^e), Carré Feydeau (3 527 m²), (49 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : immeuble indépendant rénové de façon qualitative dont la commercialisation privilégie une location de la totalité, même si la rénovation de l'immeuble a prévu sa divisibilité par plateaux, des contact locatifs se poursuivent ;
- Madrid (28), Barajas Park (2 337 m²) : locaux mixte activité bureaux rénovés et climatisés ;
- Montigny (78), Oxford (932 m²) : locaux rénovés, climatisés et commercialisés à la division ;
- Marseille (13), Euclide - Château Gombert (1 178 m²) (50 % de l'indivision avec Multimmobilier 1) la rénovation à débuté, travaux par phases. Une négociation est en cours pour l'extension d'un locataire ;
- Grenoble (38), Henri Barbusse (1 038 m²) : études techniques en cours ; la prise à bail de 662 m² a été conclue avec Spartoo ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu (1 830 m²) : la rénovation de locaux vacants est menée en plusieurs étapes et plusieurs extensions de locataires occupants sont en négociation ;
- Villeurbanne (69), Le Jardin des Arts (847 m²) : l'arbitrage est lancé et une offre d'achat est examinée pour environ 250 m² ;

- Orléans (45), Jean Monnet (705 m²) : arbitrage ;
- Saint-Denis (93), Plainespace (783 m²) : le solde reste à louer suite à l'extension de SCT ;
- Nanterre (92), Le Vermont (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) bâtiment indépendant de 15 000 m² (3 037 m² détenus par Crédit Mutuel Pierre 1) : plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état, commercialisation sur la base d'une rénovation clé en main selon l'utilisateur ;
- Paris (8^e), rue de Courcelles : 513 m² disponibles ;
- 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 Crédit Mutuel Pierre 1) a été libéré fin mars 2010 par Coyne et Bellier et un audit technique du bâtiment est actuellement mené en vue de la rénovation de ces locaux ;
- Lille (59), Nord Europe : 849 m² libérés par le Conseil général du Nord au 31 mars 2010.

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Caen (14), rue Bailey : 606 m² libérés par URCAM Basse Normandie différé de fin mars à fin avril 2010 ;
- Levallois-Perret (92), 94, rue de Villiers (50 % de l'indivision avec Sélectinvest 1) : Cafan va libérer la totalité de cet immeuble de 3 024 m² fin avril ; la rénovation est engagée et un contact locatif est en cours ;
- Villepinte (93), lace des Nymphéas : libération de 6 653 m² par T Systems France.

Marché des parts

La collecte de ce trimestre atteint **2,9 millions d'euros** affectée en totalité aux retraits de 10 347 parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Par ailleurs la mise en œuvre du fonds de remboursement a permis le remboursement de 5 037 parts aux associés assez peu nombreux (118 sur 303 inscrits) ayant accepté cette procédure. 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 les en ont probablement et temporairement dissuadés.

Aussi, au 31 mars, il demeure en attente de retrait un faible montant de 4,5 millions d'euros soit 0,5 % de la capitalisation détenu par 175 associés. ■