

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 2^e trimestre 2010, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a cédé trois actifs immobiliers pour un montant de 2 965 000 euros hors droits net vendeur.

Des lots de copropriété à usage de bureaux d'environ 262 m² dans l'ensemble immobilier "Le jardin des Arts", 63 rue Roger Salengro à Villeurbanne (69) ont été cédés au prix de 255 000 euros hors droits net vendeur. Il s'agit d'un ensemble immobilier mixte habitation/bureaux/commerce en copropriété. Les locaux contenaient de l'amiante et nécessitaient d'importants travaux de rénovation. Cette cession représentait un tiers des surfaces détenues par la SCPI dans l'immeuble.

Un bâtiment à usage d'entrepôt, activité et bureaux d'environ 2 988 m² dans la zone d'activités du Mérantais, rue aux Fleurs, rue des Tilleuls à Voisins-le-Bretonneux (78) pour un prix de 2 600 000 euros hors droits net vendeur. Cet actif a été vendu à un acquéreur utilisateur à d'excellentes conditions. Le site était implanté en retrait de la zone d'activités du Mérantais. L'accès routier était moyen et la desserte par les transports en commun mauvaise (RER à 5 km). L'aire de manœuvre, en mauvais état, était insuffisante.

Un lot de copropriété à usage de bureaux d'une surface d'environ 155 m² situé dans le Capitole 1, 42-48, avenue des Bénédictins, Limoges (87) pour un montant de 110 000 euros hors droits net vendeur. Ce lot s'intégrait dans un ensemble immobilier construit en 1977 constitué majoritairement de bureaux. Les prestations étaient sommaires et ne correspondaient plus à la demande.

Situation locative

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

- Lille (59), Nord Europe : 660 m² ont été reloués au titre d'un bail civil 3/6/9 ans avec SPLA,
- Lyon (69), Tour Part Dieu : plusieurs locations à de nouveaux locataires ont été signés ce trimestre représentant 482 m² au total ;
- Guyancourt (78), Le Prisme : un nouveau bail 6/9 ans, à effet rétroactif en janvier, signé avec France Télécom permet le maintien de l'occupation de cet immeuble de 4 860 m² par ce locataire ;

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	14,61 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2010.....	3,57 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2010.....	3,57 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	3,57 €
- après prélèvement libératoire.....	3,56 €
Projet d'acompte 3 ^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 2^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits...15 551
Souscription de parts nouvelles.....0
Parts en attente (au prix publié)
au 30/06/2010.....18 867 *

*A ce montant s'ajoutent 12 228 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

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 30/06/2010

Nombre de parts.....	3 208 815 *
Capital social.....	490 948 695 €
Capital plafond statutaire.....	750 000 000 €
Capitalisation.....	914 512 275 €
Nombre d'associés.....	19 674

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

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 2 ^e trimestre 2010.....	14 217 103 €
Taux d'occupation financier.....	86,4 %

- Nanterre (92), Parc des Fontaines : un nouveau bail 6/9 ans a effet de juin conclu avec Véolia assure l'occupation de cet immeuble de 4 296 m² par son locataire ;
 - Villeneuve d'Ascq (59), Technoparc des Près : maintien en place de Eiffage sur 1 023 m² ;
 - Nantes (44), Le Montana : renouvellement du bail de Crédirec portant sur 1 376 m² ;
 - Saint-Etienne du Rouvray (76), ZA du Buissonnet : renouvellement du bail de la Poste occupant 1 180 m².
- Les vacants les plus significatifs, au 30 juin 2010, sont situés à :**
- Montigny (78), 1 rue Stephenson, (53 % de l'indivision de 15 000 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : la rénovation des 12 000 m² vacants sera livrée comme prévue courant juillet ; des contacts sont en cours pour la location ;
 - Boulogne (92), Iléo (28 % de l'indivision de 18 500 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : poursuite des travaux engagés pour une livraison avant la fin de l'exercice ;
 - Paris (2^e), Carré Feydeau (49 % de l'indivision de 6 000 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : des négociations sont menées avec deux utilisateurs intéressés chacun par la location de la totalité de l'immeuble ; le processus de validation est engagé par chacune de ces entités aux fins d'entériner les termes des négociations ; la dernière étape de la rénovation avec le ravalement de la façade s'achève ;
 - Madrid (28), Barajas Park (2 337 m²) : locaux mixte activités bureaux rénovés et climatisés ; le marché tertiaire atone souffre d'une offre concurrentielle importante ;

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

- Montigny (78), Oxford (932 m²) : locaux rénovés, climatisés et commercialisés à la division ;
- Marseille (13), Euclide – Château Gombert (50 % de l'indivision de 4 752 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : programme de travaux en cours et maintien en place avec extension de l'INHI locataire à hauteur de 1 562 m² ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu (1 125 m²) : travaux de rénovation des locaux vacants en cours ; plusieurs locations à de nouveaux preneurs ont été signés ce trimestre représentant 482 m² au global ;
- Villeurbanne (69), Le Jardin des Arts (569 m²) : l'arbitrage continue, un lot d'environ 280 m² a été vendu au cours de ce trimestre à un acquéreur utilisateur ;
- Orléans (45), Jean Monnet (705 m²) : arbitrage ; candidature pour l'acquisition de l'ensemble de la copropriété et une promesse de vente est prévue prochainement ;
- Saint-Denis (93), Plainespace (783 m²) : c'est le dernier lot restant à louer ;
- Nanterre (92), Le Vermont (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) bâtiment indépendant de 15 000 m² pour lequel plusieurs niveaux de rénovation ont été étudiés ; deux utilisateurs analysent actuellement leur implantation sur la totalité de l'immeuble selon leur cahier des charges respectif ;
- Marseille (13), Traverse de Pomegues (50 % de l'indivision de 6 000 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : il reste à louer 3 800 m² ;
- Levallois-Perret (92), 94 rue de Villiers (50 % de l'indivision de 3 000 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : à la suite de sa libération le programme de travaux de rénovation a débuté ;
- Paris (8^e), rue de Courcelles(513 m²) : travaux de rénovation décidés ;
- Gennevilliers (92), Parc des Barbanniers (20 % de l'indivision de 3 900 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : le bâtiment entièrement vacant bénéficie d'une première phase de travaux décidée avec la rénovation du hall d'entrée et la création d'un espace témoin ;
- Lille (59), Nord Europe : (590 m²) : commercialisation et arbitrage sont menés de conserve ;
- Boulogne (92) rue Heinrich (806 m²) : bureaux vacants ;
- Caen (14), rue Bailey : (845 m²) ;
- Guyancourt (78), Parc Club Ariane (50 % de l'indivision de 1 838 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : il reste 656 m² à louer.

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Villepinte (93), Place des Nymphéas : libération de la totalité d'un immeuble de bureaux de 6 653 m² par T Systems France à proximité de l'aéroport CDG pour la fin du mois d'octobre, toutefois, ce départ est susceptible d'être différé et reporté à la fin de l'année ;
- Paris (10^e), rue de Chabrol : 429 m² seront libérés par Faïenceries de Sarreguemines fin septembre 2010 ;
- Paris (18^e), rue Championnet (33 % de l'indivision de 2 300 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : la totalité de cette surface sera libérée par GFI Informatique fin septembre ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu 2 378 m² seront libérés fin octobre par Ernst & Young ;
- Noisy-le-grand (93), Le Central II : 1 144 m² seront libérés par Pôle Emploi fin décembre 2010.

Marché des parts

En nette hausse ce trimestre la collecte totalise **4,4 millions d'euros** affectés en totalité au retrait de 15 551 parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Toutefois il demeure en attente de retrait au prix publié 18 867 parts soit 0,58 % de la capitalisation détenu par près de 200 associés. Le délai actuel de traitement représente donc environ 4 mois. ■