

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

Investissements

Au cours du 3^e trimestre 2007, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé deux acquisitions pour un montant global de **46 179 059 euros** acte en mains :

- La SCPI a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de 13 commerces situés sur les communes d'**Evreux (27), Mions (69), Chelles (77), Montrouge (92) et Courbevoie (92)**. Les commerces, en pied d'immeubles neufs ou récents, se trouvent en centre ville bénéficiant ainsi d'une commercialité attractive et d'une bonne desserte routière et en transports en commun. Les boutiques sont louées à des professionnels indépendants ainsi qu'à des enseignes nationales : Crédit Agricole – Crédit Lyonnais – Casino – Matmut – Franprix – Lady Fitness. Cette acquisition conclue à un prix de total de **7 679 059 euros** acte en mains offre une rentabilité nette de **5,32 %**.

L'acquisition en indivision, à hauteur de 27,50 %, d'un immeuble dénommé "**Le Carillon**", situé sur la commune de Nanterre (92) dans le périmètre de La Défense. Il s'agit d'un immeuble situé dans le secteur B de **La Défense (92)**, 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 acquisition réalisée au prix de **38 500 000 euros droits compris** acte en mains procure une rentabilité nette de **5,00 %**.

Arbitrages

Les SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, Epargne Foncière et Sélectinvest 1 ont procédé à l'arbitrage d'un portefeuille de 16 actifs dénommé "Mosaïque 3". Ce portefeuille était composé de biens majoritairement à usage de bureaux situé à Paris et en Région parisienne.

L'offre retenue s'élevait à **31 250 000 euros hors droits** honoraires compris (30 849 748 euros hors droits net vendeur). La quote part Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève à **5 077 597 euros hors droits net vendeur**.

Distribution de revenus

Exercice 2006.....	15,60 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2007.....	3,90 €
2 ^e trimestre 2007 versé le 31/07/2007.....	3,90 €
3 ^e trimestre 2007 versé le 31/10/2007.....	3,90 €
- dont produits financiers.....	0,30 €
- après retenue à la source.....	3,87 €
- après prélèvement libératoire.....	3,82 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2007.....	3,90 €

Rendement

2006.....	6,07 %
Prévisionnel 2007*.....	5,5 à 5,7 %

* Sur la base du prix de souscription actuel.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur).....	281,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	258,52 €

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.

La promesse de vente a été signée le 9 mai 2007 et l'acte authentique de vente le 19 juillet 2007.

Parmi les 16 actifs du portefeuille "Mosaïque 3", 5 étaient détenus par la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1. Le détail de ces propriétés est le suivant :

- une surface globale de 384 m², sis Bâtiment A du Central, 1 Clos de la Courtine à **Noisy-le-Grand (93)** pour un prix de 210 959 euros hors droits net vendeur,
- 862 m² de bureaux dans l'immeuble Le Pavé Neuf à **Noisy-le-Grand (93)** pour un prix de 168 472 euros hors droits net vendeur,
- une surface globale de 1 571 m², sis Rond-point des Poètes à **Evry (91)** pour un prix de 2 298 720 euros hors droits net vendeur,
- une surface de bureaux de 1 523 m², sis 20 rue du Suffrage Universel à **Lognes (77)** pour un prix de 1 642 267 euros hors droits net vendeur,
- 1 770 m² à usage de bureaux, sis 14 place Terrasse de l'Agora à **Evry (91)** pour un prix de 757 179 euros hors droits net vendeur.

Par ailleurs, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a vendu l'actif suivant au cours du 3^e trimestre :

Volume réalisé au cours du 3^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits.....	7 913
Souscription de parts nouvelles.....	95 555
Parts en attente au 30/09/2007.....	0
au prix publié	

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2006).....	257,47 €
Valeur ISF (2007).....	258,52 €

Evolution du capital

Au 01/01/2007

Nombre de parts.....	2 671 466
Capital social.....	408 734 298 €
Capitalisation.....	750 681 945 €
Nombre d'associés.....	18 863

Au 30/09/2007

Nombre de parts.....	2 970 512
Capital social.....	454 488 336 €
Capital plafond statutaire.....	500 000 022 €
Capitalisation.....	834 713 872 €
Nombre d'associés.....	19 569

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2007.....	12 330 545 €
Taux d'occupation financier.....	93,8 %

- une surface globale de 638 m² à usage de bureaux, sis Immeuble LT8, 47 rue Barthélemy Delespaul à **Lille (59)** a été cédée le 10 août 2007 pour un prix de 550 000 euros hors droits net vendeur. Cet immeuble aux prestations obsolètes et entièrement vacant, nécessitait une rénovation complète.

Situation locative

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

- Levallois (92), 94 rue de Villiers : 1 512 m² loués à Morgan au titre d'un bail 4/6/9 ans à compter du 1^{er} juillet 2007, moyennant une progression de loyer de 11 % (indivision 50 % + Sélectinvest 1 : 50 %),



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

- Paris (17^e), rue Cardinet : 1 050 m² loués à Ebizcuss.com au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de septembre 2007, moyennant une progression de loyer de 35 %,
- Rouen (76), Le Trident (indivision 50 % + 50 % extérieur) : 1 424 m² loués à Véolia au titre d'un bail de 9 ans à compter d'avril 2007,
- Caen (14), Parc de la Folie Couvrefief : 1 223 m² loués à Védior Bis au titre d'un bail de 3/6/9 ans à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2007, moyennant une progression de loyer de 7 %,
- Wissous (57), SZI Villemain : 2 baux 3/6/9 ans signés avec CEF pour 498 m² et Azur Presse pour 477 m².
- Lognes (77), Le Mandinet (1 518 m²) : bail signé avec Lidl effet janvier 2008,
- Créteil (94), Le Clos des Ridolles (1 380 m²) : arbitrage.

Deux résiliations significatives sont à mentionner :

Les vacants les plus significatifs sont situés à :

- Morangis (91), Gustave Eiffel (3 913 m²) : arbitrage - location à titre précaire néanmoins en cours de négociation,
- Saint-Denis (93), Plainespace (3 493 m²),
- Montigny-le-Bretonneux (78), Oxford (3 015 m²) : locaux rénovés,
- Madrid (Espagne), Barajas Park (2 337 m²) : travaux de rénovation et de climatisation en cours,
- Bron (59), Zac du Chêne (2 014 m²),
- Evry (91), Espace Europe (1 796 m²) : arbitrage,
- Bobigny (93), Eugène Henaff (1 747 m²) : arbitrage,

- Montrouge (92), rue de la Vanne : 1 188 m² libérés par France Télécom (indivision 34 % + Sélectinvest 1 : 66 %). La renégociation est d'ores et déjà en cours pour la totalité,
- Boulogne (92), Quai le Gallo : 5 080 m² libérés par Renault au 4 janvier 2008 (indivision 28 % + Sélectinvest 1 : 28 % + Multimobilier 1 : 8 % + UFG Pierre : 36 %). Cette libération prévue dès l'origine est indemnisée significativement permettant la restructuration de l'immeuble en cours de finalisation.

Marché des parts

Le niveau de la collecte à **29 millions d'euros** correspond pour 90 % à l'émission de parts en augmentation de capital ; ces capitaux nouveaux et limités assurent ainsi les financements des opérations annoncées acquises au cours du trimestre et décrites au dos.

Les retraits, en diminution, confirment la confiance accordée par les associés à leur investissement immobilier collectif. ■