

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2011

## SCPI de rendement à capital variable

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après plus de 30 années d'existence et au gré de différentes fusions, un patrimoine riche et varié. La taille et la capacité d'arbitrage et d'investissement de cette SCPI lui assurent une bonne mutualisation locative et géographique.

## Commentaire de gestion

Comme nous l'évoquions dans le dernier bulletin trimestriel, l'achèvement de la location de l'immeuble "Carré Feydeau" à Paris, dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement était un enjeu important pour 2011. L'objectif est rempli, l'immeuble est maintenant loué à 100 % et le dernier locataire a pris possession de ses bureaux en février. Il en est de même pour le "Stephenson" à Montigny le Bretonneux (78) où, sur la totalité de l'immeuble, 5 000 m<sup>2</sup> ont été reloués et une nouvelle discussion s'amorce pour une surface de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Concernant l'immeuble "Iléo" à Boulogne (92) sa livraison est maintenant effectuée, la commission de sécurité a autorisé l'ouverture du bâtiment et sur le plan commercial de nouveaux contacts se sont fait jour.

L'intérêt du marché pour des bâtiments rénovés ne se dément pas, ainsi l'immeuble "Les Nymphéas" (6 653 m<sup>2</sup>) à Villepinte (93) libéré fin 2010 fait actuellement l'objet d'une étude de réhabilitation afin de répondre aux critères des quelques utilisateurs qui étudient d'ores et déjà cet actif. Le marché de la zone Paris Nord est très concurrentiel en ce moment mais la proximité de la station RER est un véritable atout pour l'immeuble géré par Crédit Mutuel Pierre 1.

Dans les sujets à surveiller au prochain trimestre ; la libération de 1 303 m<sup>2</sup> à Nice (06), porte de l'Arénas qui est un véritable enjeu de relocation tandis que la stratégie pour les 1 144 m<sup>2</sup> du Clos de la Courtine à Noisy le Grand (93) sera plutôt orientée vers la cession.

## Chiffres clés

	01/01/2010	31/12/2010	31/03/2011
Capital social (€)	491 719 356	490 948 695	490 948 695
Capitalisation (€)	915 947 820	914 512 275	914 512 275
Nombre de parts	3 213 852	3 208 815	3 208 815
Nombre d'associés	19 922	19 434	19 408
<b>Données financières</b>	<b>T3 2010</b>	<b>T4 2010</b>	<b>T1 2011</b>
Taux d'occupation financier	86.2%	87.0%	87.1%
Loyers encaissés (€)	13 946 517	14 824 690	13 487 419
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.57
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2010</b>	<b>exercice 2011</b>	
Nominal (€)	153.00	153.00	
Prime d'émission (€)	132.00	132.00	
Prix de souscription (€)	285.00	285.00	
Valeur de retrait (€)	262.20	262.20	
Valeur de réalisation (€/part)	247.83	244.46	
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20	

## Au 31/03/2011

Capitalisation : ..... 914 512 275 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Rendement prévisionnel 2011 : ..... 5,0 %

## Caractéristiques

### CREDIT MUTUEL PIERRE 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	14/06/1973
Durée	99 ans
Capital maximum statutaire	750 000 000 €
N° Siren	419 867 213
Visa AMF	SCPI n° 05-07 du 08/03/2005
<b>Société de Gestion UFG REM</b>	
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de deux mois, le 1<sup>er</sup> 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.

## Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2010	14.28 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	3.57 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.56 €
Projet d'acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3.57 €
Rendement 2010	5.01%
Prévisionnel 2011	5.00%

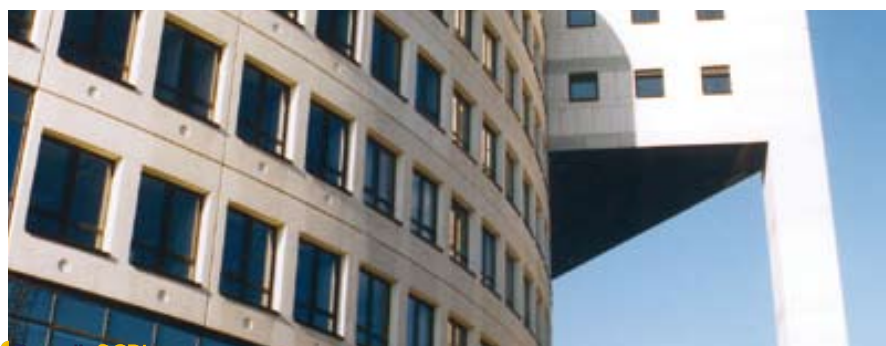
## Marché des parts

La souscription de 19 118 parts représente un volume de près de **5,5 millions d'euros** totalement affecté au retrait des parts des associés ayant souhaité se retirer. Il demeure encore en attente l'équivalent de 2,6 millions d'euros détenus par 131 associés pour lesquels les souscriptions des prochaines semaines devraient permettre de réaliser leur traitement.

Souscriptions compensant des retraits	19 118
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2011	9 186

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2011

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. relouée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
75	Paris 2, Carré Feydeau, place de la Bourse	BUR	49	410	01/02/2011	213 336 €
92	Nanterre, rue des Trois Fontanots	BUR	20	3 037	01/01/2011	600 000 €
78	Montigny le Bretonneux, rue Stephenson	BUR	53	2 463	01/01/2011	458 932 €
69	Lyon, Tour Part Dieu	BUR	100	1 179	01/02/2011	174 450 €
91	Massy, avenue Carnot	BUR	30	1 477	15/02/2011	369 944 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m <sup>2</sup> )	Surf. libérée (m <sup>2</sup> )	Mesures d'accompagnement Commentaires
93	Noisy le Grand, Clos de la Courtine	BUR	100	1 144	1 144	Arbitrage
06	Nice, porte de l'Arenas	BUR	100	2 589	1 303	Reloué à compter du 1 <sup>er</sup> avril
93	Villepinte, place des Nymphéas	BUR	100	6 653	6 653	A rénover et mettre aux normes - livraison 4T 2011
31	Toulouse, Basso Combo	BUR	100	6 644	1 307	Bureaux de seconde main

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m <sup>2</sup> )	Surf. vacante (m <sup>2</sup> )	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, quai Le Gallo	BUR	28	5 080	5 080	Livré - Commercialisation également à la division
78	Montigny le Bretonneux, rue Stephenson	BUR	53	9 748	3 811	Rénovation et mise aux normes - négociation engagée
13	Marseille, traverse de Pomègues	BUR	50	2 613	1 907	Site composé de plusieurs bâtiments - rénovation légère selon contact locatif
92	Levallois Perret, rue de Villiers	BUR	100	5 310	2 337	Rénovés et mis aux normes - Commercialisation également à la division - Contacts en cours
	Madrid, Barajas Park	BUR	50	1 522	1 522	Locaux rénovés - Marché immobilier sinistré

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
91	Bondoufle, La Marinière, 5 rue Gutenberg	ENT	100	1 487	555 000 €	663 781 €
91	Bondoufle, La Marinière, 5 rue Gutenberg	ENT	100	798	468 000 €	396 219 €
94	Créteil, Parc d'Activités Créteil Sud	BUR	100	611	595 000 €	600 000 €

### Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La date de réunion d'assemblée est fixée au **21 juin à 14h30** dans les locaux du Groupe, 173 Bd Haussmann, Paris VIII. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2010 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 3 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

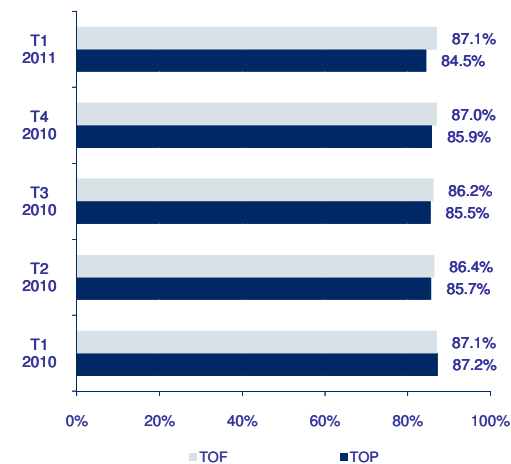
Par ailleurs, les membres de tous les conseils de surveillance des SCPI gérées par UFG REM seront également réunis ce mois de juin pour prendre connaissance des obligations légales relatives aux caractéristiques et modalités de présentation du produit OPC I aux associés de SCPI; cette réunion de présentation générale précédera celle concernant chacune des sociétés prévue en septembre afin de traiter ce sujet pour Crédit Mutuel Pierre 1 lors d'une assemblée extraordinaire pouvant se tenir fin novembre et avant la mi décembre 2011.

### Données principales

	4T 2010	1T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	365 222	365 557
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	51 437	56 533
Nb d'immeubles	177	176

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Commentaire

La politique d'arbitrage 2011 vise la cession d'actifs pénalisés par un taux de vacance récurrent important. A cet effet, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, la SCPI a cédé trois actifs présentant un taux de vacance d'environ 50%.

Deux de ces cessions concernaient la vente partielle d'un ensemble d'entrepôts, à Bondoufle, souffrant d'une vacance historique élevée liée à des prestations qui n'étaient plus adaptées à la demande. La concurrence des marchés voisins de Lysses et d'Evry pesaient sur la durée de relocation du site.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des SCPI. Son montant inclut, outre les revenus financiers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux, portés à 12,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 31,3 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-values immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

- soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

**Le rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour

l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe UFG-LFP), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "**bulletins de souscription**" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "**demandes de retrait**" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "**marché des parts**" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site [www.ufg-lfp.com](http://www.ufg-lfp.com).

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## Communication Associés

### Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe UFG-LFP s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

## Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe UFG-LFP a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe UFG-LFP se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.