

Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

SCPI d'entreprise 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

L'activité commerciale du 4^e trimestre s'est maintenue au-delà de 12 000 m² de surfaces reloués ou renégociés alors que le niveau des libérations était en recul à environ 7 400 m². Au global, ce bilan locatif nettement favorable permet au taux d'occupation physique de gagner 1 point à 84.4% et de réduire le stock de locaux vacants au 31 décembre à 58 512 m².

Le taux d'occupation financier progresse également à 85.3% (+1.4 point) du fait notamment de l'épuisement d'importantes franchises consenties en 2012 et début 2013. L'activité de relocation des surfaces vacantes et de renégociation avec des locataires ayant délivré congé, a connu plusieurs succès ce trimestre et notamment à Paris (APEX, rue Chabrol), Argenteuil (GM) ou Toulouse (Airbus).

Durant la période, six arbitrages ont été réalisés pour un montant total de 5.6 millions d'euros et une surface d'environ 8 000 m². Ils ont concerné, pour cinq d'entre eux, des actifs majoritairement voire totalement vacants et un immeuble d'activité ancien à Valence nécessitant d'importants travaux.

Enfin, le patrimoine de la SCPI s'est renforcé avec la livraison en octobre de l'immeuble "Le Green" situé au 241 rue Garibaldi à Lyon (QP 25%). Cet actif, acquis en VEFA fin 2011, représente 2 858 m² pour le fonds et est entièrement loué.

L'amélioration de ce dernier trimestre n'aura pas suffi à maintenir le niveau du résultat distribuable en 2013 ; aussi l'acompte versé a-t-il été fixé à 3.21 euros par part.

En 2014, les difficultés de relocation et l'incidence des ajustements de produits locatifs ne devraient toutefois pas faire obstacle au maintien du montant de l'acompte trimestriel.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	507 081 474	517 227 057	520 718 976
Capitalisation (€)	944 563 530	963 462 165	969 966 720
Nombre de parts	3 314 258	3 380 569	3 403 392
Nombre d'associés	19 362	19 871	19 990
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	84.9%	83.9%	85.3%
Loyers encaissés (€)	14 773 160	14 709 286	12 210 644
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.21
Principales valeurs	exercice 2013	01/01/2014	
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 (€)	244.64	nd	
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20	
Au 31/12/2013			
Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3.52%	4.40%	6.77%

* La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

** Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

Au 31/12/2013

Capitalisation : 969 966 720 €
Prix de souscription : 285 €
Distribution 2013 : 13,92 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,88 %

Caractéristiques

CREDIT MUTUEL PIERRE 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	14/06/1973
Durée	99 ans
Capital maximum statutaire	750 000 033 €
N° Siren	419 867 213
Visa AMF	SCPI n° 13-32 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.

- **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 2013	13.92 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4.88%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	3.57 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	3.57 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	3.57 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	3.21 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.21 €
- après prélèvement libératoire	3.21 €

* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

Marché des parts

Ce 4^e trimestre de l'année, les capitaux collectés ont totalisé plus de de **11.3 millions d'euros** desquels 4.8 millions ont permis le retrait de 16 950 parts assurant la bonne fluidité du marché des parts. La poursuite de l'augmentation du capital de la SCPI porte sa capitalisation à **970 millions d'euros** au 31 décembre 2013.

Souscriptions compensant des retraits	16 950
Nouvelles souscriptions	22 823
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	0

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

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
92	Nanterre, Le Vermont, 123 rue des 3 Fontanot	BUR	20%	+ extension => 3 059 + 700		01/07/2013 livraison 2015	1 125 480 €
75	Paris 10 ^e , 30-32 rue de Chabrol	BUR	100%	+ extension => 2 195 + 428		12/2013	913 880 €
31	Toulouse, Star Park Bât B, 17 rue M. Terce	BUR	100%	2 671	2 671	11/2013	347 230 €
78	Montigny, Bât Oxford, 12 rue du Fort de St Cyr	BUR	100%	Entrée-Sortie	1 048	12/2013	99 560 €
92	Boulogne, Iléo, 27/33 quai Le Gallo	BUR	28%	164	164	01/2014	70 592 €

Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m ²)	379 540	374 513
Surface vacante (m ²)	63 154	58 512
Nb d'immeubles	172	169

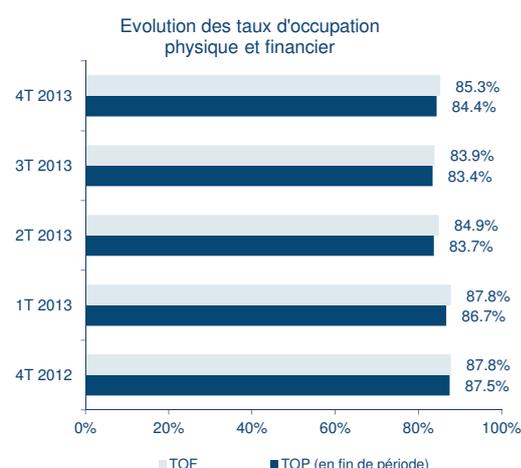
Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers	BUR	20%	780	780	Résilié par Zublin pour le 15/02/2014

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
93	Villepinte, Le Tropical, place des Nymphéas	BUR	100%	6 408	6 408	Reste 3 339 m ² . Contact pour le solde.
28	Madrid, Barajas	BUR	100%	5 310	5 310	Commercialisation en cours à la location et à la vente.
75	Paris 17 ^e , Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	50%	1 435	1 435	Commercialisation en suspend. Plusieurs axes de réflexions sur ces lots au sein d'une copropriété.
69	Lyon 3 ^e , Tour Part Dieu, 129 rue Servient	BUR	100%	10 412	3 379	Surfaces commerciales pour 2 227 m ² en négociation.
75	Paris 17 ^e , 115 rue Cardinet	BUR	100%	1 050	1 050	Relocation privilégiée en totalité ou à la division.

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
33	Bordeaux, 179/185 bd. Du Maréchal Leclerc	Parking	100%	-	78 043 €	-

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
77	Collegien, Allée du Clos des Chames	ACT	50%	270	212 500 €	178 685 €
31	Ramonville, rue Hermes	ACT	100%	1 523	1 500 000 €	1 330 782 €
59	Lille, jardin des Fives	BUR	100%	3 019	1 820 000 €	2 027 802 €
26	Valence, 16 rue Jacquard	ACT	100%	1 360	535 000 €	375 311 €
94	Ivry sur Seine, Espace 26	BUR	100%	549	688 500 €	604 829 €
31	Toulouse, 11 bis avenue de Larrieu	ACT	100%	1 203	830 000 €	727 581 €

Conseil de surveillance

Le 20 décembre dernier ont été réunis les membres de votre conseil de surveillance. La justification de la baisse du résultat et donc de la distribution a été présentée. La mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable de Crédit Mutuel Pierre 1. Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Ainsi, 7 à 12 associés peuvent être élus pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du 5 mars 2014 à la société de gestion : La Française REM, 173 bd Haussmann 75008 Paris.



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

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, 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 de 15,5 % directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), **une retenue de 24 %** est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le **revenu imposable est inférieur à 25 000 euros** pour un célibataire et **50 000 euros** pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1^{er} septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 %

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) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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 La Française), 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, 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.lafrancaise-group.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.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française 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 La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.