

Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e 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

Au cours du deuxième trimestre 2014, le bilan locatif est positif. Bien que le volume des surfaces relouées ou renégociées ait baissé à 5 600 m² environ, le niveau des libérations n'a pas dépassé 3 100 m². Les arbitrages ont également permis de résorber 2 600 m² de locaux vacants. Le taux d'occupation physique progresse de 1,1 point à 85,1 %, portant ainsi le stock de locaux vacants à 55 043 m² au 30 juin 2014. Le taux d'occupation financier est en léger recul à 84,2% (- 0,5 point).

L'activité commerciale s'est principalement concentrée sur le maintien des locataires dans leurs locaux comme à Schiltigheim (67) avec le groupe Caisse d'Epargne, à Paris 1^{er} (75) avec La Poste ou à Lognes (77) sur 1 481 m² de commerces dans "le Mandinet". Les signatures permettant la résorption du stock de locaux vacants n'ont finalement représenté qu'un tiers des transactions du trimestre.

Les arbitrages du trimestre ont concerné 7 actifs vacants à 40 %, construits il y a plus de 20 ans et nécessitant d'importants travaux, pour un montant de 5,9 millions d'euros. Parmi eux, notons "le Montjoie" à Saint-Denis (93) d'une quote-part de 35 % et un bâtiment dans la zone de "La Pilaterie" à Marcq-en-Baroeul (59), cédé à son locataire.

Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	520 718 976	521 341 227	521 660 232
Capitalisation (€)	969 966 720	971 125 815	971 720 040
Nombre de parts	3 403 392	3 407 459	3 409 544
Nombre d'associés	19 990	20 035	20 094
Données financières	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	85,3%	84,7%	84,2%
Loyers encaissés (€)	12 210 644	17 201 382	13 417 128
Revenu distribué / part (€)	3,21	3,21	3,21
Principales valeurs	01/01/2013	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 (€)	242,54	242,52	
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.

Informations Assemblée générale

Sur première convocation pour l'AGO avec un quorum d'environ 27% et deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum d'environ 27%, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 96 % des voix présentes et représentées.

Les membres de votre Conseil de surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : Y. Barluet, G. Baudiffier, J-B. Billy, M. Briens, Ph. Deschamps, B. Destombes, P. Kontz, F. Rincheval, F. Tellarini, M. Tomé, ACM Vie, SCI Pérennité Pierre.

Au 30/06/2014

Capitalisation : 971 720 040 €
Prix de souscription : 285 €
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 statuaire	750 000 033 €
N° Siren	419 867 213
Visa AMF	SCPI n° 13-32 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrement 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	16,81%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4,88%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	3,21 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	3,21 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	3,21 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,21 €

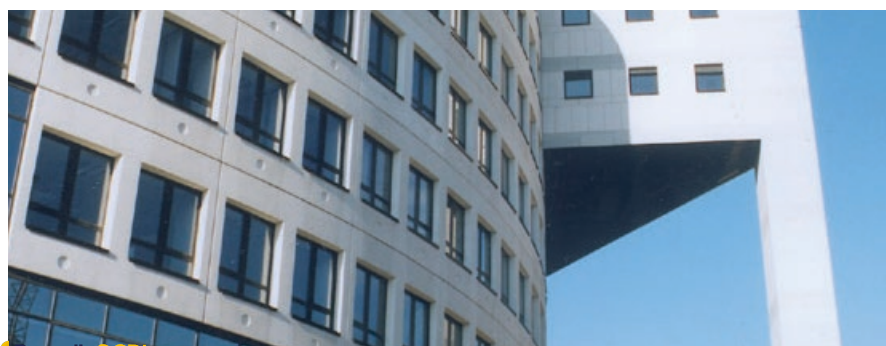
Marché des parts

Comparables à ceux du précédent trimestre, les capitaux collectés ont totalisé plus de 6,4 millions d'euros, dont 5,5 millions ont permis le retrait de 20 591 parts assurant la fluidité du marché des parts. Les demandes de retrait sollicitées au cours du mois de juin n'ont pas été traitées en totalité et pourront être régularisées au cours des prochaines semaines. Ce solde ne représente que 820 000 euros environ.

Souscriptions compensant des retraits	20 591
Nouvelles souscriptions	2 085
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	2 884

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 2^e trimestre 2014 - Validité 3^e trimestre 2014

Situation locale de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			vacante	relouée		
63 Avenue du Roussillon Aubière	COM	100%	1 020	1 020	04/2014	100 000 €
94 Le Panoramique 5 avenue de Verdun Ivry-sur-Seine	BUR	100%	577	577	09/2014	94 488 €
28 Parc technologique Barajas Madrid	BUR	100%	1 256	1 256	02/2014	73 224 €
76 Parc Technologique de la Vatine Bât B6 9 rue Sakharov Mont Saint Aignan Le Mandinet	BUR	100%	534	534	04/2014	58 727 €
77 1/11 allée des Palombes Lognes Sainte-Opportune	COM	67%	Régulation avenant au bail	1 481	02/2013	120 410 €
75 9-11 bis rue des Halles Paris 1 ^{er}	COM	100%	Renouvellement avec restitution appt 1 ^{er} étage	796	04/2013	235 000 €
67 SXB 2 Espace Européen de l'Entreprise 4 rue de la Haye Schiltigheim	BUR	100%	Renouvellement avec restitution appt 1 ^{er} étage	4 779	12/2014	576 128 €

Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
			SCPI	libérée	
69 Four à Chaux Lyon 9 ^e	BUR	100%	5 213	5 213	Départ Orange au 30/06/2014
75 45 rue de Paradis Paris 10 ^e	BUR	100%	3 497	1 804	Congé BCD Travel France au 30/11/2014
80 Le Concorde 3 rue Jean Mermoz Amiens	BUR	100%	1 335	1 026 309	Pôle Emploi au 30/09/2014. Report de 2 mois en cours APEC au 30/06/2014. Négoc en cours pour maintien 1 an
92 Sud Affaires, 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	66%	7 133	647	Départ négocié de LIDL au 11/07/2014
31 ZAC Basso Cambo 3 Toulouse	BUR	100%	6 644	1 308	Congé Segula technologies au 31/10/2014

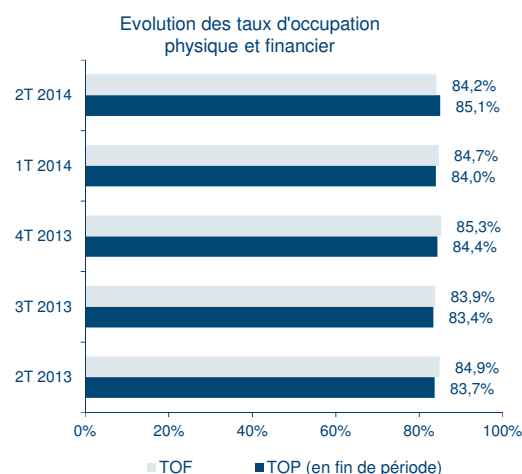
Principales surfaces vacantes

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
			SCPI	vacante	
28 Parc Technologique de Barajas Madrid	BUR	100%	5 310	4 065	Le solde reste à la commercialisation comme à la vente.
69 Tour Part Dieu 129 rue Servient Lyon 3 ^e	BUR	100%	10 412	5 367	Plusieurs marques d'intérêt.
75 Maillot 2000 251 Bd Pereire Paris 17 ^e Equinox	BUR	50%	1 435	1 435	Travaux de rénovation en cours d'achèvement. Plusieurs marques d'intérêt.
69 129 av Félix Faure Lyon 3 ^e	BUR	100%	2 552	2 552	Immeuble livré fin 03/2014. Commercialisation lancée : plusieurs marques d'intérêt.
92 Sud Affaires, 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	34%	3 674	3 264	Permis de construire devenu définitif. VEFA à signer début octobre 2014.
75 46 rue de l'Échiquier 47 rue d'Enghien Paris 10 ^e	BUR	60%	1 439	1 094	Indivision avec Groupe BNPP. Etude en cours sur scénarios de rénovation

Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m²)	377 073	370 538
Surface vacante (m²)	60 156	55 043
Nb d'immeubles	170	164

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.

Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaires
69 Villeurbanne, Jardin des Arts	BUR	100%	569	490 000 €	467 000 €	Lot de copropriété vacant - travaux importants
33 Mérignac, Alessandro Volta	BUR	100%	855	500 000 €	527 795 €	Bâtiment obsolète
33 Pessac, Europarc du Haut Leveque M11	BUR	100%	786	920 000 €	890 676 €	Bâtiment de seconde main nécessitant des travaux importants
54 Villiers-les-Nancy, 2 allées d'Enghien	BUR	100%	947	774 000 €	761 528 €	Bâtiment de seconde main vacant à 65%
59 Marcq-en-Baroeul, La Pilaterie	BUR	100%	1 760	1 300 000 €	1 946 287 €	Bâtiment ancien nécessitant de lourds travaux
93 Saint-Denis, "Le Montjoie" 194 av. Pdt Wilson	BUR	35%	1 425	1 400 000 €	2 879 920 €	Immeuble de bureaux vacant et obsolète
94 Ivry-sur-Seine, Espace 26	BUR	100%	466	575 000 €	514 666 €	Lots de copropriété partiellement vacants

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 2014** pour l'exercice 2015).

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-value 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-groupe.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.