

Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 3^e trimestre 2011 - Validité 4^e 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

Plus d'une dizaine de relocations sont intervenues durant le 3^e trimestre sur le segment des petites surfaces (inférieures à 1 000 m²) qui a connu une bonne activité. Ainsi, près de 3 000 m² ont été commercialisés sur le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1. Ces locations généreront un loyer supplémentaire de près de 400 000 euros annuels pour la SCPI.

Par ailleurs, les travaux de rénovation de la rue Championnet à Paris sont achevés. Le locataire Australie (une agence de communication) prendra possession des locaux selon le planning convenu. Le bail est à effet du 4^e trimestre 2011 et les premiers loyers interviendront début 2012 pour un montant à terme d'environ 300 000 euros annuels pour Crédit Mutuel Pierre 1.

D'un point de vue général, le taux d'occupation financier poursuit sa progression pour s'établir à 87.6% sur le trimestre. Ce redressement progressif est conforme aux projections budgétaires et devrait se poursuivre sur les prochains trimestres. La situation locative est bien entendu un enjeu majeur pour les équipes de gestion : pour assurer des résultats distribuables satisfaisants bien entendu, mais aussi indirectement pour le bon maintien des valeurs d'expertises du patrimoine.

Enfin signalons que malgré la conjoncture économique difficile que nous traversons, le recouvrement des loyers auprès des locataires du patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 ne connaît actuellement aucune perturbation. Les impayés sont même anticipés à un niveau très faible sur l'exercice 2011.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/06/2011	30/09/2011
Capital social (€)	490 948 695	493 703 766	496 150 542
Capitalisation (€)	914 512 275	919 644 270	924 201 990
Nombre de parts	3 208 815	3 226 822	3 242 814
Nombre d'associés	19 434	19 279	19 275
Données financières	1T 2011	2T 2011	3T 2011
Taux d'occupation financier	87.1%	86.9%	87.6%
Loyers encaissés (€)	13 487 419	12 814 911	14 476 347
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.57
Principales valeurs	exercice 2010	exercice 2011	
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 (€)	247.98 *	262.20	

* valeur retenue par le fonds de remboursement

Au 30/09/2011

Capitalisation : 924 201 990 €
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 statuaire	750 000 000 €
N°Siren	419 867 213
Visa AMF	SCPI n°05-07 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrement 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^{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.

Revenus distribués

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

Exercice 2010	14.28 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	3.57 €
2 ^e trimestre (versé le 29/07/2011)	3.57 €
3 ^e trimestre (versé le 28/10/2011)	3.57 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2011	3.57 €
Rendement 2010	5.01%
Prévisionnel 2011	5.00%

Marché des parts

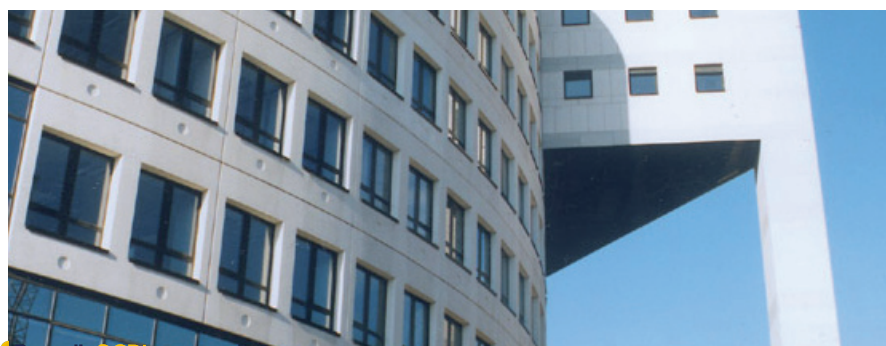
Le volume des souscriptions de ce trimestre atteint **7.5 millions d'euros** dont 4.5 millions correspondent à l'émission de parts ayant augmenté le capital contribuant au financement des acquisitions en cours de réalisation.

Les quelques parts en attente de retrait, au 30 septembre, sont en cours de traitement administratif et la fluidité du marché des parts de la SCPI est assuré.

Souscriptions compensant des retraits	10 242
Nouvelles souscriptions	15 992
Parts en attentes de retrait au 30/09/2011	1 618

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-am ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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 3^e trimestre 2011 - Validité 4^e trimestre 2011

Situation locale de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
93	Rosny, Le Schuman	BUR	100	761	761	01/10/2001	91 335 €
13	Marseille, Le Marveyre	BUR	100	384	384	01/08/2011	51 867 €
92	Boulogne, Heinrich	BUR	100	806	1 511 m² après extension de 359 m²	01/06/2011	395 398 €
69	Lyon 9, Four à Chaux	BUR	100	renouv.	5 212	01/09/2011	835 000 €
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100	1 548	630 m² après extension de 297 m²	01/06/2011	41 889 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
78	Montigny, Le Stephenson	BUR	53	9 747	3 474	Libération par La Poste fin novembre 2011
94	Créteil, Aristote	BUR	100	2 595	842	Libération par Pôle Emploi
44	Nantes, Paul Bellamy	BUR	100	1 824	1 824	Libération par GEP BNP Paribas

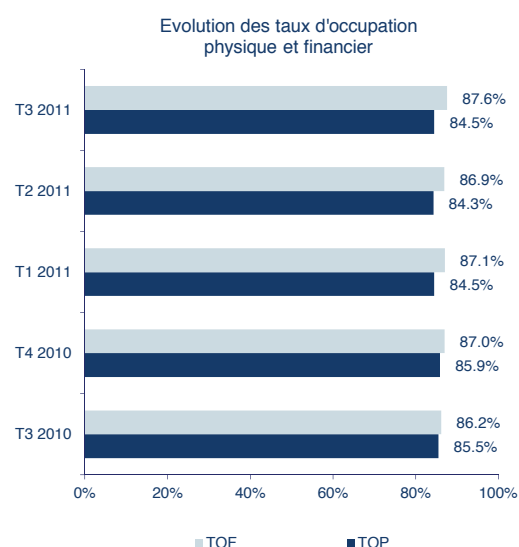
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Boulogne-Billancourt, Iléo	BUR	28	5 080	5 080	Commercialisation locative tant en totalité qu'à la division. Contacts
93	Villepinte, Le Tropical	BUR	100	6 653	6 653	Rénovation en cours - Livraison prévue 11/2011
78	Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	53	9 747	2 409	Locaux rénovés - Commercialisation à la division
13	Marseille, Château Gombert	BUR	50	2 376	1 069	Bail signé avec Pôle Emploi sur 1 605 m² (50 % CMP1) - effet 11/2011
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100	10 411	1 548	Reste à louer 1 251 m²

Données principales

	2T 2011	3T 2011
Superficie totale (m²)	364 644	366 478
Surface vacante (m²)	57 176	56 890
Nb d'immeubles	175	175

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé ce trimestre

Informations Conseil de surveillance

Au cours de la réunion de votre Conseil de surveillance du 20 septembre dernier il a été présenté trois importants dossiers d'investissements totalisant 27 millions d'euros dont les descriptions vous seront détaillées à mesure de la signature des actes.

L'actualisation des budgets de l'exercice en cours confirme les prévisions de résultat et donc le maintien des acomptes trimestriels distribués.

Les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCI implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1^{er} trimestre de l'an prochain; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondances seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre Conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.



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-am ou sur simple demande : La Française AM
Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) -
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

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 13,5 % au 1^{er} octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % depuis 1^{er} janvier 2011, soit au total 32,5 %.

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-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.).

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^{er} janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultat 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^{er} 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 La Française AM), 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.lafrancaise-am.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 La Française AM 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 La Française AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.