

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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 2<sup>e</sup> trimestre 2012, l'activité commerciale a été équilibrée : 5 000 m<sup>2</sup> ont été libérés alors que 4 400 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de relocations.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Le taux d'occupation physique est stable par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre à 85.8%.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de Crédit Mutuel Pierre 1 affiche une baisse de -3.5% entièrement imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 55 000 m<sup>2</sup> dont 40% de la valeur locative potentielle sont représentées par 5 opérations : Ileo à Boulogne, Le Stéphenson à Saint-Quentin en Yvelines, le Tropical à Villepinte, le Baudran à Arcueil et le Kubik à Gennevilliers. La commercialisation est particulièrement active sur les deux premiers sites avec sur :

- Ileo, après la prise à bail du 7<sup>e</sup> à effet de juin 2012, accueille une des transactions majeures de l'année sur le marché de Boulogne qui se signe en juillet pour 4 étages 1/2 (QP 1 543 m<sup>2</sup>). Bail de 7/9 à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et des mesures d'accompagnement commercial en ligne avec les pratiques du marché sur les grandes surfaces.
- Le Stéphenson, 3 baux en cours de signature pour le solde de l'immeuble avec 2 administrations et l'extension d'un locataire en place pour une prise d'effet entre septembre et décembre. Ici encore, elles s'inscriront parmi les références du marché local en 2012.

Sur les deux derniers, à Arcueil et Gennevilliers, la totalité des surfaces à louer sont en négociation avec un preneur unique sur chaque site.

### Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	498 496 491	499 110 786	499 884 048
Capitalisation (€)	928 571 895	929 716 170	931 156 560
Nombre de parts	3 258 147	3 262 162	3 267 216
Nombre d'associés	19 234	19 175	19 198
<b>Données financières</b>	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	88.7%	89.5%	86.0%
Loyers encaissés (€)	13 642 907	15 541 214	13 014 561
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.57
<b>Principales valeurs</b>	exercice 2011	01/01/2012	
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)	244.46	244.68	
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20	

Au 30/06/2012

Capitalisation : ..... 931 156 560 €  
Prix de souscription : ..... 285 €

### 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°05-07 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
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 2011	14.28 €
Taux de distribution 2011	5.01%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	3.57 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	3.57 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €
Projet d'acompte 3 <sup>e</sup> trimestre 2012	3.57 €

### Marché des parts

Le volume des opérations enregistrées ce trimestre totalise 6.8 millions d'euros dont 22% augmentent le capital de Crédit Mutuel Pierre 1 portant sa capitalisation à **931.1 millions d'euros**.

Les parts de 4 associés encore en attente de retrait au 30 juin sont en cours de traitement administratif et confirme la bonne fluidité du marché des parts.

Souscriptions compensant des retraits	<b>18 863</b>
Nouvelles souscriptions	<b>5 054</b>
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	<b>712</b>



**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.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<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	reloquée		
92	Boulogne-Billancourt, Iléo	BUR	28	3 566	356	06/2012	165 846 €
92	Boulogne-Billancourt, 45 rue Abel Gance	BUR	25	Renégo	1 500	10/2012	612 500 €
92	Levallois-Perret, 102-116 rue V. Hugo	BUR	30	Renégo	618	06/2012	172 500 €
94	Créteil, 15-17 rue Olaf, Aristote	BUR	100	1 013	558	05/2012	79 740 €
33	Pessac, Parc du Haut Leveque	BUR	100	360	360	07/2012	41 441 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaire
				SCPI	libérée	
75	Paris 10, rue du Paradis	BUR	100	3 497	1 804	Départ de BCD Travel France au 30/11/2012
6	Nice, Les Portes de l'Arenas	BUT	100	2 589	544	Départ de DSO au 30/09/2012
33	Pessac, 1-3 av. Antoine Becquerel	ENT	100	1 228	1 228	Départ de Electel au 26/11/2012
75	Paris 8, rue Chauveau Lagarde	BUR	100	787	141	Départ de Finsys au 14/11/2012
78	Guyancourt, Parc Club Ariane	BUR	50	919	317	Départ de Arteris au 30/09/2012

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo Iléo	BUR	28	4 971	3 176	Sur la totalité : Location de 1 201 m <sup>2</sup> / Signature en cours pour 5 512 m <sup>2</sup> Marques d'intérêt pour le solde.
93	Villepinte, Place des Nymphéas Le Tropical	BUR	100	6 653	6 653	Commercialisation en cours
78	Montigny Saint Quentin en Yvelines Le Stephenson	BUR	53	9 747	5 882	3 baux en cours de signature pour environ 10 400 m <sup>2</sup> , dont un locataire en place (extension)
44	Nantes, 144-146 rue Bellamy	BUR	100	1 824	1 824	Processus de vente en cours
94	Arcueil, Le Baudran	BUR	100	5 154	1 121	Contact avec locataire en place pour la totalité de la surface vacante

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
69	Lyon, 129 avenue Félix Faure, Equinox	BUR	25	2 558	10 808 939 €	6.60%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
93	Noisy Le Grand, 3-5 allée du Closeau, Les Richardets	ACT/BUR	100	1 097	760 000 €	657 024 €

### Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (plus de 98%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés. L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre. La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 19 septembre.

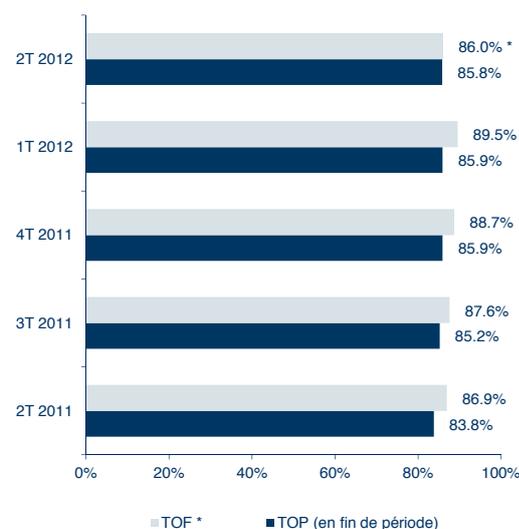


### Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	388 083	386 986
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	54 526	55 085
Nb d'immeubles	179	179

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

### Commentaire

L'Equinox, labellisé HQE/BBC acquis en blanc, sera situé en plein cœur de Lyon au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu, à l'angle de la rue Félix Faure et de la future rue Mouton-Duvernet. Il bénéficiera d'une bonne desserte en transports en commun et en axes routiers. Cet immeuble de bureaux, en R+8 avec commerce au RDC, développera 10 231 m<sup>2</sup> utiles et 129 places de parking en sous-sol. Sa livraison est prévue au 4T 2013.

**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.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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 39,5 %.

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-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<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %\* prélèvements sociaux)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## 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

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

## 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](http://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.

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

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.