

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2013

## 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 locale et géographique.

## Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre s'est tassée avec 7 400 m<sup>2</sup> de surfaces relouées alors que le niveau des libérations atteignait 10 900 m<sup>2</sup> dont 3 000 m<sup>2</sup> (QP 20%) pour le seul Green Avenue à Nanterre (anciennement le Vermont). Néanmoins cet actif est d'ores et déjà loué à Veolia qui intégrera l'immeuble le 1<sup>er</sup> juillet prochain.

Au global, le bilan locatif se traduit par un taux d'occupation physique en baisse à 86.7% dont 0.8 point imputable au Green Avenue. Le taux d'occupation financier se maintient à 87.8% dont 1.4 point imputable au Green Avenue.

Le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78) continue à animé l'activité locative de la SCPI avec la signature d'un nouveau bail avec l'AFNIC pour 932 m<sup>2</sup> (QP 53%). Quelques renégociations significatives également notamment à Arcueil (94), dans le Baudran où un locataire double sa surface, à La Plaine Saint-Denis (93), Rouen (76) et Nantes (44).

A Saint-Martin du Touch (31 - Toulouse), l'ensemble immobilier de 1 760 m<sup>2</sup> de bureaux (QP 30%) acquis en VEFA l'an dernier, a été livré le 31 janvier 2013. La Société Alten a pris à bail la totalité du site à compter du 15 juin 2013 avec une mise à disposition des locaux pour ses aménagements dès la livraison.

Le stock de locaux vacants s'établit au 31 mars à 51 500 m<sup>2</sup> dont 3 000 m<sup>2</sup> pour le seul Green Avenue à Nanterre. Si les remplissages de Ileo à Boulogne-Billancourt (92) et du Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78) ont un impact positif sur le stock, de nouvelles surfaces vacantes viennent l'augmenter comme le 115 rue Cardinet à Paris 17<sup>ème</sup>.

En matière d'expertise à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 1.64% à périmètre constant, avec pour effet une stabilité de la valeur de réalisation (- 0.02%). Ce différentiel résulte de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2012, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

## Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	31/03/2013
Capital social (€)	498 496 491	507 081 474	510 731 901
Capitalisation (€)	928 571 895	944 563 530	951 363 345
Nombre de parts	3 258 147	3 314 258	3 338 117
Nombre d'associés	19 234	19 362	19 482
<b>Données financières</b>	3T 2012	4T 2012	1T 2013
Taux d'occupation financier	87.4%	87.8%	87.8%
Loyers encaissés (€)	14 893 399	15 267 606	14 709 315
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.57

Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013
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 (€)	244.68	244.64
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	2.48%	6.06%	7.05%

\* 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 31/03/2013

Capitalisation : ..... 951 363 345 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Taux de distribution 2012 : ..... 5,01 %

## 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 2012	14.28 €
dont distribution de réserves	5.67%
Taux de distribution 2012	5.01%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	3.57 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2013	3.57 €

## Marché des parts

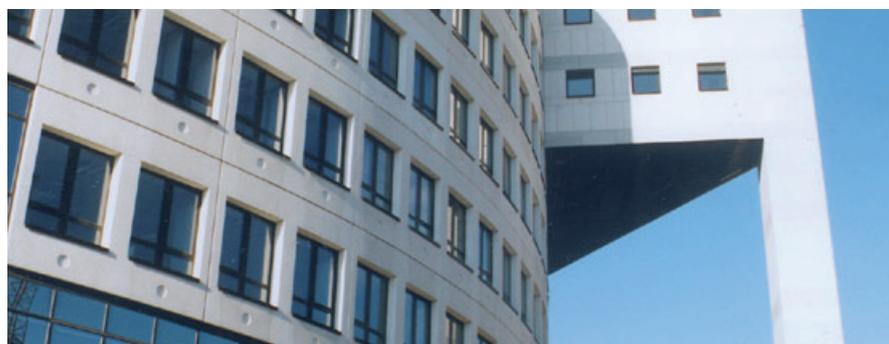
Ce premier trimestre de l'année 2013 a connu un volume de souscription comparable au précédent à **10.5 millions d'euros**.

Il a été assuré le retrait de 13 213 parts soit 3.7 millions d'euros, dans une totale fluidité du marché. Au 31 mars 2013, quelques parts en attente de retrait étaient en cours de traitement et à cette même date la capitalisation de la SCPI est de **951.3 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	13 213
Nouvelles souscriptions	23 859
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	712

**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 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Surface (m <sup>2</sup> ) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
93	La Plaine St Denis, ZAC du Cornillon Sud	BUR	100%	Reloc.	1 747	04/2013	475 880 €
76	Rouen, 51 rue du Mail, Bâtiment A	BUR	100%	Renégo.	2 141	01/2013	296 081 €
94	Arcueil, Le Baudran, rue de Stalingrad	BUR	100%	1 121	1 121	04/2013	230 000 €
78	Montigny-le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	53%	2 064	932	12/2012	176 901 €
44	Nantes, Le Montana, 2 rue Château de l'Eraudière	BUR	100%	Renégo.	1 376	01/2013	149 561 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) libérée	Commentaires
35	Rennes, ZAV Beauregard	BUR	100%	855	855	Congé de Dalkia 31/03/2013
94	Arcueil, Le Baudran, rue de Stalingrad	BUR	100%	5 154	590	Résiliation 14/04/2013 de 590 m <sup>2</sup> de Hartman pour prendre 1 121 m <sup>2</sup> à un autre étage
93	La Plaine St Denis, ZAC du Cornillon Sud	BUR	100%	1 747	1 747	Départ de IMCD 15/04/2013
83	St Herblain, Parc de l'Angevinière, Bâtiment A	BUR	100%	1 050	372	Départ de Socotec 31/05/2013
94	Créteil, Bâtiment Aristote	BUR	100%	2 595	842	Congés de Pôle Emploi 31/07/2013

### Principales surfaces vacantes

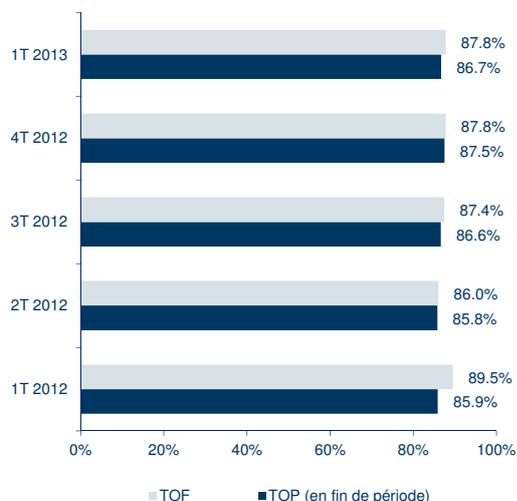
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Commentaires
93	Villepinte, Le Tropical, place des Nymphéas	BUR	100%	6 408	6 408	Commercialisation relancée mais marché atone
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, 27 Quai Le Gallo	BUR	28%	4 920	1 109	Immeuble occupé à 78 % au 01/01/2013.
94	Ivry sur Seine, Le Panoramique, 5 avenue de Verdun	BUR	100%	3 498	2 199	Travaux de rénovation des locaux vacants en cours
75	Paris 17, 115 rue Cardinet	BUR	100%	1 050	1 050	Liquidation Judiciaire
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	53%	10 246	2 064	Extension d'ERDF en cours de signature.

### Données principales

	4T 2012	1T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	384 704	386 350
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	48 057	51 538
Nb d'immeubles	176	177

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

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

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **mardi 18 juin à 10h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 6 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**.

Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



**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 a/c du 1<sup>er</sup> trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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.

## 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 fiscale 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

34,5 % (19 % + 15,5 % 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

## 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), 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](http://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 de 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.