

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<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

L'activité commerciale du 3<sup>e</sup> trimestre est restée stable en termes de surfaces relouées – 4 600 m<sup>2</sup> – alors que le niveau des libérations était particulièrement bas à 1 600 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif positif remonte le taux d'occupation physique à 86.6%. Le taux d'occupation financier se redresse à 87.4%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature du bail de Reed Midem sur 1 635 m<sup>2</sup> (28%) dans l'immeuble Iléo, quai le Gallo à Boulogne-Billancourt, pour une prise d'effet en janvier 2013 et une période ferme de 7 ans.

Les locaux vacants représentent au 30 septembre à environ 52 000 m<sup>2</sup> dont 37% de la valeur locative potentielle est représentée par 3 opérations en cours de commercialisation : Iléo à Boulogne, le Stéphenson à Saint-Quentin en Yvelines (un bail et un avenant d'extension en cours) et le Tropical à Villepinte dont la commercialisation est relancée dans un marché atone.

Par ailleurs, signalons que malgré une conjoncture économique difficile, le recouvrement des loyers auprès des locataires ne connaît actuellement aucune perturbation.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	498 496 491	499 884 048	503 891 883
Capitalisation (€)	928 571 895	931 156 560	938 622 135
Nombre de parts	3 258 147	3 267 216	3 293 411
Nombre d'associés	19 234	19 198	19 270
<b>Données financières</b>	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	89.5%	86.0%	87.4%
Loyers encaissés (€)	15 541 214	13 014 561	14 893 399
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 30/09/2012

Capitalisation : ..... 938 622 135 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Taux de distribution 2011 : ..... 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

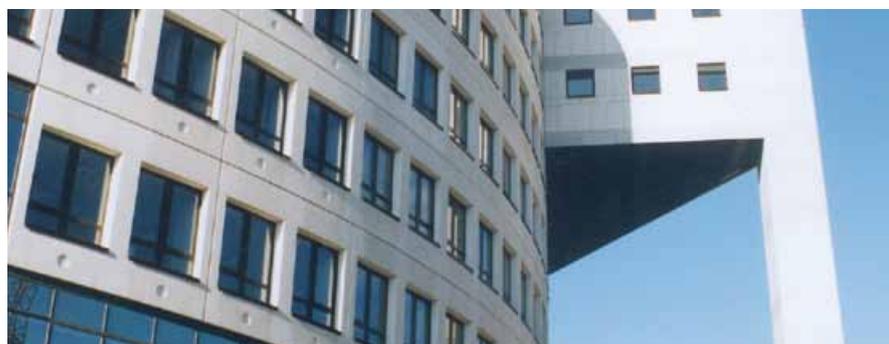
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	3.57 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €
Projet d'acompte 4 <sup>e</sup> trimestre 2012	3.57 €

### Marché des parts

La hausse de la collecte réalisée ce trimestre porte celle-ci à **10.7 millions d'euros** (contre 6.8 au 2<sup>e</sup> trimestre) ; les nouvelles ressources liées à l'augmentation de capital de la SCPI représentent 70% des souscriptions, le solde assurant une parfaite fluidité du marché des parts dont aucune n'est en attente de retrait au 30 septembre.

Souscriptions compensant des retraits	11 355
Nouvelles souscriptions	26 195
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	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-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 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<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	relogée		
92	Gennevilliers, Parc des Barbannières, Le Kubik	BUR	20	Dérogatoire	762	2012-08	160 142 €
92	Boulogne, quai Le Gallo, Iléo	BUR	28		1 635	2013-01	698 948 €
78	Vélizy, Santos Dumont	BUR	100	Renégo	2 602	2013-01	438 645 €
75	Paris 10, rue de Paradis	BUR	100	Prorogation	1 804	2012-12	564 369 €
69	Lyon 3, boulevard Vivier Merle	BUR	28	Prorogation	1 278	2012-12	335 214 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaire
				SCPI	libérée	
76	Rouen, rue du Mail	BUR	100	2 253	2 141	Départ DDASS au 31/12/2012
14	Caen, 31 rue des Compagnons	BUR	100	1 223	1 223	Départ Randstad au 31/12/2012
75	Paris 17, 251 boulevard Pereire	BUR	50	1 435	926	Départ Vivéo au 31/12/2012
75	Paris 8, 3 rue Chauveau Lagarde	BUR	100	787	273	Départ Inoven 07/01/2013

### Principales surfaces vacantes

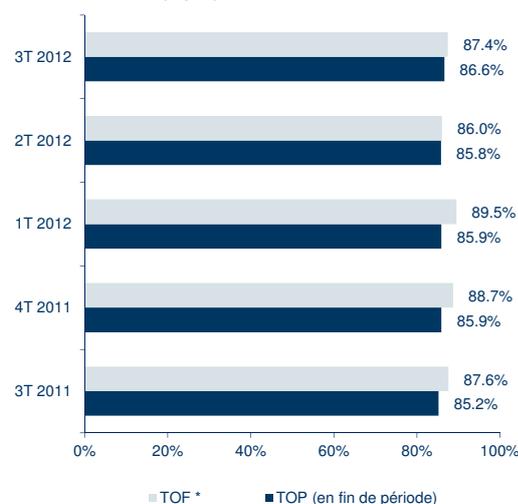
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Boulogne, quai Le Gallo, Iléo	BUR	28	4 971	2 860	Le solde de l'immeuble fait l'objet de plusieurs marques d'intérêt.
93	Villepinte, place des Nymphéas, Le Tropical	BUR	100	6 653	6 408	Relance de la commercialisation
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	53	9 747	5 722	Bail en cours de signature pour 5 123 m <sup>2</sup> (100%) et extension sur 2 157 m <sup>2</sup> (100%)
44	Nantes, 144-146 rue Bellamy	BUR	100	1 824	1 824	Processus de vente en cours
94	Arcueil, rue de Stalingrad, Le Baudran	BUR	100	5 154	1 121	Travaux de rénovation en cours

### Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	386 986	387 567
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	55 085	52 077
Nb d'immeubles	179	178

### 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...)

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
31	Toulouse, Saint Martin du Touch	Bureaux	40	2 341	7 532 754 €	6.90%

### Arbitrages

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

### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 19 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement.

Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 3.57 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle à **14.28 euros** soit un taux de distribution 5%.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition d'un actif situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et de la zone d'influence d'AIRBUS. Cet immeuble de bureaux acquis en VEFA HQE est labellisé BBC, et développe 5 853 m<sup>2</sup> répartis sur 2 bâtiments et bénéficiant de 328 parkings intérieurs et 107 parkings extérieurs.



**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.