

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</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 locative et géographique.

### Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 4<sup>e</sup> trimestre s'est sensiblement redressée avec 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces relouées alors que le niveau des libérations a atteint 6 000 m<sup>2</sup>. Au global, grâce à ce bilan locatif positif, le taux d'occupation physique remonte à 87.5%. Le taux d'occupation financier s'améliore aussi à 87.8%.

Le fait marquant du trimestre aura été la signature, après plus d'un an de négociation, du bail de l'INSEE sur 2 715 m<sup>2</sup> (QP 53%) dans l'immeuble Le Stephenson à Montigny Le Bretonneux (78), pour une prise d'effet rétroactive au 15 septembre 2012.

Le stock de locaux vacants continue à se réduire et atteint au 31 décembre 48 000 m<sup>2</sup>.

Les 2 arbitrages du trimestre ont concerné le solde des locaux vacants détenus dans un immeuble à Limoges et un immeuble à Chaville cédé à son locataire unique qui avait donné congé.

Les acquisitions réalisées en 2012 ont maintenu la SCPI en "surinvestissement". Crédit Mutuel Pierre 1 utilise actuellement une ligne de financement court terme ouverte afin d'accroître son exposition immobilière et de ne plus détenir de trésorerie dont la rémunération est actuellement très faible.

La collecte nouvelle et les arbitrages à venir viendront rembourser cette ligne de financement qui n'a pas vocation à être structurelle.

Les travaux de restructuration et les acquisitions en VEFA en cours viendront impacter positivement les produits locatifs dès 2013 et bénéficieront à la SCPI en année pleine en 2014.

Ainsi, il est prévu une relative stabilité du résultat de Crédit Mutuel Pierre 1 pour l'exercice 2013, soit 13,44 € par part. Le niveau de distribution envisagée est équivalent à 2012, soit 14,28 € et les réserves du fonds devraient donc à nouveau être sollicitées.

### Chiffres clés

|                                | 01/01/2012           | 30/09/2012        | 31/12/2012     |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Capital social (€)             | 498 496 491          | 503 891 883       | 507 081 474    |
| Capitalisation (€)             | 928 571 895          | 938 622 135       | 944 563 530    |
| Nombre de parts                | 3 258 147            | 3 293 411         | 3 314 258      |
| Nombre d'associés              | 19 234               | 19 270            | 19 362         |
| <b>Données financières</b>     | <b>2T 2012</b>       | <b>3T 2012</b>    | <b>4T 2012</b> |
| Taux d'occupation financier    | 86.0%                | 87.4%             | 87.8%          |
| Loyers encaissés (€)           | 13 014 561           | 14 893 399        | 15 267 606     |
| Revenu distribué / part (€)    | 3.57                 | 3.57              | 3.57           |
| <b>Principales valeurs</b>     | <b>exercice 2012</b> | <b>01/01/2013</b> |                |
| 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) | 244.68               | nd                |                |
| 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 31/12/2012

Capitalisation : ..... 944 563 530 €  
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 € |
|---|---------|
| Taux de distribution 2012                       | 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 €  |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2013)  | 3.57 €  |
| - dont quote part plus-value                    | 0.81 €  |
| - dont produits financiers                      | 0.00 €  |
| - après retenue à la source                     | 3.57 €  |
| - après prélèvement libératoire                 | 3.57 €  |
| Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2013 | 3.57 €  |

### Marché des parts

Ce dernier trimestre de l'année 2012 a connu un volume de souscription comparable au précédent à **10.1 millions d'euros**.

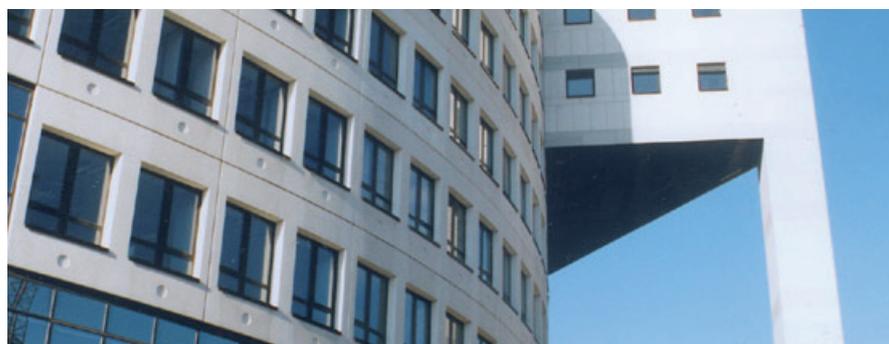
Il a été assuré le retrait de 14 387 parts soit 4.1 millions d'euros, dans une totale fluidité du marché observée tout au long de l'année (16.9 millions d'euros de retrait).

Aucune part en attente au 31 décembre 2012 et à cette même date la capitalisation de la SCPI est de **944.5 millions d'euros**.

|  |        |
|--|--------|
| Souscriptions compensant des retraits      | 14 387 |
| Nouvelles souscriptions                    | 20 847 |
| Parts en attentes de retrait au 31/12/2012 | 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 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## 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                         | relouée |              |                    |
| 78   | Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson    | BUR  | 53          | 5 722                           | 2 715   | 09/2012      | 575 128 €          |
| 69   | Lyon 3, Tour Part Dieu, 129 rue Servient | BUR  | 100         | Extension +1 193 m <sup>2</sup> | 2 383   | 10/2012      | 346 543 €          |
| 06   | Nice, Porte de l'Arenas                  | BUR  | 100         | Extension +544 m <sup>2</sup>   | 1 847   | 10/2012      | 336 316 €          |
| 75   | Paris 8, Chauveau Lagarde                | BUR  | 100         | 141                             | 141     | 11/2012      | 67 680 €           |
| 78   | Vélizy, 18 rue Grange Dame Rose          | BUR  | 33          | Renégo                          | 663     | 11/2012      | 107 700 €          |

### Libérations significatives

| Dept | Ville                                    | Type | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) |         | Commentaire  |
|------|--|------|-------------|---------------------------|---------|--|
|      |  |      |             | SCPI                      | libérée |  |
| 13   | Marseille, Château Gombert               | BUR  | 50          | 2 376                     | 792     | Départ Bull au 31/03/2013  |
| 69   | Lyon 3, 129 rue Servient, Tour Part Dieu | COM  | 100         | 10 412                    | 2 227   | Départ Groupe Marazzi France au 26/04/2013                         |
| 78   | Montigny, Le Stephenson                  | BUR  | 53          | 9 597                     | 1 442   | Départ Assystem au 01/05/2013. Maintien en négociation             |
| 92   | Courbevoie, 16-40 rue H. Regnault        | BUR  | 30          | 2 588                     | 2 588   | Congé TOTAL au 31/05/2013. Nouveau bail signé à compter de 06/2013 |
| 31   | Toulouse, Star Park                      | BUR  | 100         | 2 671                     | 2 671   | Départ Alten au 21/06/2013   |

### 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          | 4 920                     | 2 810   | 1 127 m <sup>2</sup> à louer (QP)   |
| 93   | Villepinte, place des Nymphéas, Le Tropical | BUR  | 100         | 6 408                     | 6 408   | Commercialisation relancée. 2 contacts en cours   |
| 78   | Montigny Le Bretonneux, Le Stephenson       | BUR  | 53          | 9 597                     | 2 966   | Compte tenu des signatures intervenues et négociations en cours, solde de 924 m <sup>2</sup> à louer. |
| 94   | Ivry, le Panoramique                        | BUR  | 100         | 3 498                     | 1 710   | Rénovation des parties communes à soumettre à la copro pour relancer la commercialisation             |
| 44   | Nantes, 144-146 rue Bellamy                 | BUR  | 100         | 1 824                     | 1 824   | Processus de vente en cours   |

## Evolution du patrimoine

### Investissements

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

### Arbitrages

| Dept | Ville  | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m <sup>2</sup> ) | Prix de cession HD net vendeur | Valeur expertise HD |
|------|--|------|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 92   | Chaville, 144 av. Roger Salengro, Le Péricle's | BUR  | 100         | 2 548                   | 5 400 000 €                    | 6 319 440 €         |
| 87   | Limoges, Le Capitole                           | BUR  | 100         | 291                     | 200 000 €                      | 228 446 €           |

### Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 décembre dernier a permis de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement et de présenter les comptes prévisionnels de l'exercice 2013; ceux-ci font ressortir un résultat permettant le maintien du niveau de la distribution annuelle et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 3.57 euros par part ; de même les expertises du patrimoine conduisent à la quasi stabilité des valeurs et donc à un prix de part restant fixé à 285 euros.

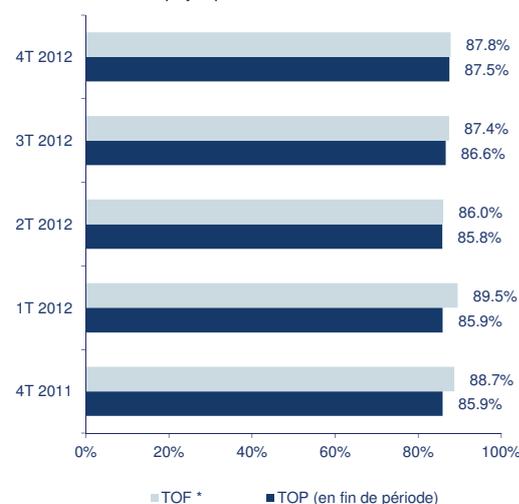


### Données principales

|                                     | 3T 2012 | 4T 2012 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> ) | 387 567 | 384 704 |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )   | 52 077  | 48 057  |
| Nb d'immeubles                      | 178     | 176     |

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



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

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a cédé 2 actifs pour un montant global de 5.6 M€. L'un situé à Chaville a été cédé au locataire en place dont le départ était prévu en 2013. Le second, à Limoges, était vacant et vieillissant.

**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 : 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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

## 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 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

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 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.