

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<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 locative et géographique.

## Commentaire de gestion

Avec 12 327 m<sup>2</sup> de surfaces relouées et 13 531 m<sup>2</sup> de surfaces libérées, l'activité commerciale du 3<sup>e</sup> trimestre est équilibrée. Ce bilan locatif ne compense pas l'impact défavorable du contexte économique qui a pesé au 1<sup>er</sup> semestre sur les résultats de la SCPI. Le taux d'occupation physique s'établit à 83.4% contre 83.7% au trimestre précédent et le stock des locaux vacants représente 63 154 m<sup>2</sup>.

Les principales relocations ont concerné l'immeuble Le Vermont à Nanterre avec la prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet du bail de Veolia et la location à Caen d'une surface vacante de 1 223 m<sup>2</sup>. Le mois d'août a également été marqué par une transaction significative (3 069 m<sup>2</sup>) sur un immeuble vacant situé à Villepinte. Cet immeuble situé dans un marché peu dynamique a fait l'objet, avec succès, d'un repositionnement dans son marché avec une rénovation lourde. Dans le même temps les négociations ont permis de maintenir en place des locataires tels que Nike et Thales avec une extension de surface pour ce dernier dans un immeuble situé à Vélizy-Villacoublay.

Au cours du trimestre une surface d'activité de 783 m<sup>2</sup> et une surface de bureaux de 564 m<sup>2</sup>, toutes deux situées dans la région de Bordeaux, ont été vendues pour un montant global de 1.08 M€. Ces deux bâtiments étaient obsolètes dans une zone tertiaire vieillissante.

Le marché locatif actuel et les mesures d'accompagnement que doit consentir Crédit Mutuel Pierre 1 pour attirer les nouveaux locataires conduiront vraisemblablement à un léger ajustement de la distribution, avec des revenus distribués 2013 pouvant être revus de 14.28 à 14.13 euros par part.

Si la politique immobilière active engagée sur le patrimoine de la SCPI - acquisition d'actifs neufs en VEFA, restructurations, arbitrages - pèse ponctuellement sur les résultats de la société, ces efforts sont nécessaires face aux exigences actuelles des locataires et pérennisent durablement les loyers de la société.

## Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	507 081 474	514 202 247	517 227 057
Capitalisation (€)	944 563 530	957 827 715	963 462 165
Nombre de parts	3 314 258	3 360 799	3 380 569
Nombre d'associés	19 362	19 736	19 871
<b>Données financières</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>
Taux d'occupation financier	87.8%	84.9%	83.9%
Loyers encaissés (€)	14 709 315	14 773 160	14 709 286
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 (€)	244.68	244.64	
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20	
Au 31/12/2012			
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 30/09/2013

Capitalisation : ..... 963 462 165 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 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 statuaire	750 000 033 €
N° Siren	419 867 213
Visa AMF	SCPI n° 13-32 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.
- **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 sur valeur de marché 2012	5.01%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	3.57 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	3.57 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)	3.57 €
- dont quote part plus-value	2.34 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €

## Marché des parts

Ce 3<sup>e</sup> trimestre, les capitaux collectés ont totalisé près de **10 millions d'euros** dont une petite moitié (4.3 millions) a permis le retrait de 15 242 parts assurant la bonne fluidité du marché des parts (496 parts sont en cours de régularisation administrative). La poursuite de l'augmentation du capital de la SCPI détenu par près de 20 000 associés (19 871) porte sa capitalisation à **963.4 millions d'euros** au 30 septembre.

Souscriptions compensant des retraits	15 242
Nouvelles souscriptions	19 770
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	496

**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 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
93	Villepinte, Le Tropical, 18 place des Nymphéas	BUR	100%	6 408	3 069	01/2014	470 000 €
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	30%	Reloc.	1 216	10/2013	427 738 €
69	Lyon, Le Green, 241 rue Garibaldi	BUR	25%	VEFA	487	10/2013	117 416 €
94	Ivry, Le Panoramique, 5 av. de Verdun	BUR	100%	2 050	575	09/2013	90 986 €
13	Marseille, Bureaux de Marveyre, 155 rue du Commandant Rolland	BUR	100%	575	575	08/2013	85 243 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
95	Argenteuil, Le Thalès, 141-145 rue M. Carre	BUR	100%	3 400	3 400	Congé de GM au 28/02/2014. Négociation pour son maintien.
92	Montrouge, Sud Affaire, 21/23 rue de la Vanne	BUR	34%	3 674	77 211 1 091	31/12/2013 Ansamble 31/01/2014 Daytona 28/02/2014 Belambra Projet de valorisation lancé.
69	Lyon 3 <sup>e</sup> , Tour Part Dieu, 129 rue Servient	BUR	100%	10 412	128 2059 96	Départ de l'ARS au 31/10/2013 Départ de Secafi Diagnostic au 31/12/2013 Départ de Nextiraone au 31/01/2014
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson, 1 rue Stephenson	BUR	53%	10 246	1 442	Report du départ d'Assystem au 01/12/2013
80	Amiens, Le Concorde, 3 rue J. Mermoz	BUR	100%	2 040	1 026	Congé de Pôle Emploi Picardie au 31/12/2013

### Principales surfaces vacantes

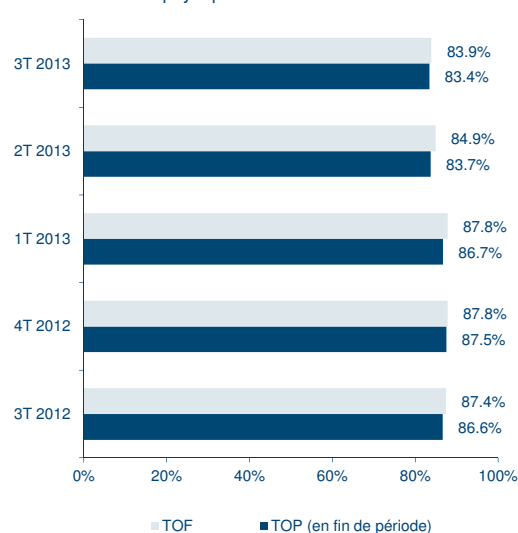
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
93	Villepinte, Le Tropical, 18 place des Nymphéas	BUR	100%	6 408	6 408	Bail signé en août pour 3 069 m².
75	Paris 17 <sup>e</sup> , Maillot 2000, 251 Bd Pereire	BUR	50%	1 435	1 435	Commercialisation en attente de validation d'un projet de restructuration.
69	Lyon 3 <sup>e</sup> , Tour Part Dieu, 129 rue Servient	BUR	100%	10 412	3 251	Négociation quasi finalisée pour la totalité.
75	Paris 17 <sup>e</sup> , 115 rue Cardinet	BUR	100%	1 050	1 050	Travaux de rénovation avant relocation.
31	Toulouse, Star Park Bât B, 17 rue M. Terce	BUR	100%	2 671	2 671	Relocation de la totalité en cours de finalisation.

### Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m²)	380 887	379 540
Surface vacante (m²)	61 950	63 154
Nb d'immeubles	174	172

### 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

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
33	Merignac, ZI du Phare Avenue du Truc	ACT	100	783	420 000 €	417 763 €
33	Pessac, Centre Bersol, 12 bis av. Gustave Eiffel	BUR	100	564	660 000 €	621 411 €

### Conseil de surveillance

Le 27 septembre dernier s'est réuni votre Conseil de surveillance. La présentation des arbitrages réalisés et décrits ci-dessus ainsi que les projets d'investissements à l'étude ont permis de mesurer l'impact ultérieur sur le taux d'occupation et donc le résultat futur.



**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

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 financiers 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 (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

## 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 fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 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)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## 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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## 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-group.com](http://www.lafrancaise-group.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 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.