

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<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

L'activité commerciale du 2<sup>e</sup> trimestre s'est redressée avec un peu plus de 17 000 m<sup>2</sup> de surfaces reloués ou renégociés alors que le niveau des libérations atteignait environ 27 500 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif fait ressortir le taux d'occupation physique à 83.7% à fin juin.

Le taux d'occupation financier s'établit quant à lui à 84.9% dont 1.6 point imputable au Vermont à Nanterre où le bail de Veolia a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet pour 15 187 m<sup>2</sup> (QP 20%).

L'activité de relocation des surfaces vacantes reste à un niveau faible dans un contexte économique dégradée qui pèse pleinement sur la mobilité des entreprises et désormais aussi sur les plus petites d'entre elles. La signature de l'extension d'ERDF sur Le Stéphenson à Montigny le Bretonneux (78) aura été la principale transaction du trimestre.

Dans le même temps, le volume des renégociations et renouvellements des baux pour un maintien dans les lieux des locataires reste à un niveau élevé : il représente pour Crédit Mutuel Pierre 1 plus de 11 000 m<sup>2</sup> signés sur le 2<sup>e</sup> trimestre dont 7 700 m<sup>2</sup> signés avec Axa sur le site de Wasquehal (59).

Le stock de locaux vacants remonte au 30 juin à 61 950 m<sup>2</sup> dont 3 000 m<sup>2</sup> pour le Vermont à Nanterre (92).

Les quatre arbitrages du trimestre ont concerné deux actifs vieillissants en périphérie de Bordeaux, un lot de copropriété vacant à usage d'activité en banlieue Est (77) et un immeuble de bureaux mature des années 80 à Boulogne-Billancourt (92).

## Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
Capital social (€)	507 081 474	510 731 901	514 202 247
Capitalisation (€)	944 563 530	951 363 345	957 827 715
Nombre de parts	3 314 258	3 338 117	3 360 799
Nombre d'associés	19 362	19 482	19 736
<b>Données financières</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>
Taux d'occupation financier	87.8%	87.8%	84.9%
Loyers encaissés (€)	15 267 606	14 709 315	14 773 160
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	
<b>Au 31/12/2012</b>			
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 quinquennal l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

Au 30/06/2013

Capitalisation : ..... 957 827 715 €  
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 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 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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.57 €

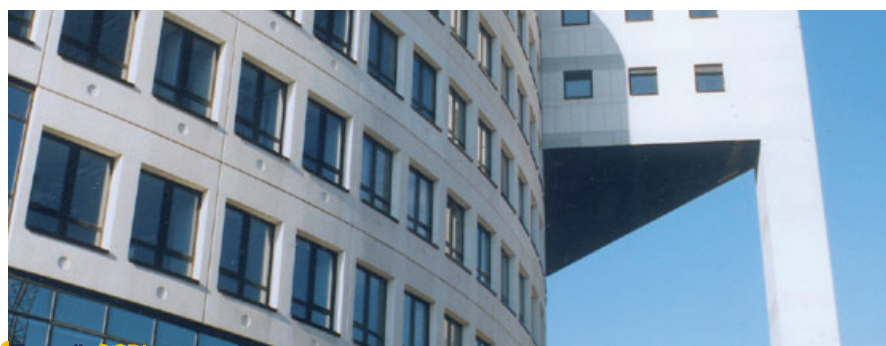
## Marché des parts

Au cours de ce trimestre, il a pu être traité le retrait de parts totalisant plus de 10 millions d'euros dans un marché demeuré fluide ; de plus, il s'est ajouté la collecte de 6.4 millions d'euros au titre de l'augmentation de capital de la SCPI permettant ainsi la poursuite de nouvelles acquisitions patrimoniales et portant la capitalisation de Crédit Mutuel Pierre à **957.8 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	35 549
Nouvelles souscriptions	22 718
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	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-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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson 1 rue Stephenson	BUR	53%	Extension de 1 143 m²	3 632	02/2013	704 940 €
94	Arcueil, Le Baudran, 37 rue de Stalingrad	BUR	100%	Extension de 531 m²	1 121	04/2013	230 000 €
59	Wasquehal, Château Blanc, av de la Marne	BUR	100%	Renégo.	5 724 2 012	05/2013	967 004 €
34	Montpellier, Le Mondial, 219 rue le Titien	BUR	100%	Renouvel.	1 163	05/2013	190 000 €
94	Ivry sur Seine, La Panoramique, avenue de Verdun	BUR	100%	2 050	149 99	06/2013 07/2013	20 882 € 15 382 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
75	Paris 10, 30-32 rue Chabrol	BUR	100%	2 622	2 195	Départ Bauer Editions 30/09/2013
75	Paris 10, 45 rue de Paradis	BUR	100%	3 497	1 804	Congé BCD Travel 30/11/2013. Négociation pour maintien.
75	Paris 17, Maillot 2000, 251 bd Pereire	BUR	50%	1 435	926	Départ Vivéo 30/06/2013. Rénovation avant recommercialisation.
59	Marcq en Baroeul, La Pilaterie	BUR	100%	1 760	1 760	Demathieu et Bard 02/11/2013. Négociation pour arbitrage de l'actif au locataire.
94	Créteil, Bât Aristote	BUR	100%	2 595	842	Départ Pôle Emploi 31/07/2013. Chiffrage travaux de remise en état.

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
93	Villepinte, Le Tropical, Place des Nymphéas	BUR	100%	6 408	6 408	Commercialisation difficile. Marché atone. Contact pour 2 800 m².
92	Boulogne, Iléo, 27 quai Le Gallo	BUR	28%	4 920	1 109	Immeuble occupé à 80% après signature d'un bail sur 127 m²
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100%	10 412	3 521	Surfaces commerciales en rez de dalle de 2 227 m² libérées fin avril. Négociation pour la totalité.
75	Paris 17, 115 rue Cardinet	BUR	100%	1 050	1 050	Suite à liquidation judiciaire, travaux de rénovation à l'étude.
94	Ivry sur Seine, Le Panoramique, 5 avenue de Verdun	BUR	100%	3 498	2 050	Travaux de rénovation des locaux vacants en cours.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
59	Lille - Madeleine, Pré Catalan	PARKING	100%	429	46 950 €	-

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
77	Collégien, 47 allée du Clos des Charmes	ACT	50	420	310 000 €	278 285 €
92	Boulogne-Billancourt, 11 rue Heinrich	BUR	100	1 806	6 900 000 €	6 823 820 €
33	Pessac, 1/3 avenue A. Becquerel	ENT	100	1 228	700 000 €	701 049 €
33	Mérignac, ZI du Phare / 10 rue J. Cugnot	ACT	100	2 009	650 000 €	600 864 €

### Informations Assemblée générale

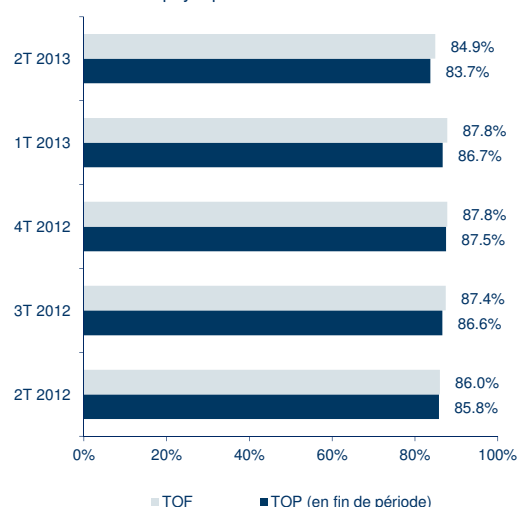
Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et l'AGE dont le quorum a atteint plus de 53%, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 98% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser le rôle du dépositaire (dans le cadre des directives européennes applicables au cours des mois prochains) et son coût dont le montant ne devrait pas impacter significativement les charges de la SCPI. Il a également été indiqué qu'en dépit des abattements fiscaux, les projets politiques visant la transformation de locaux de bureaux en logements ne sont pas adaptés aux patrimoines de Crédit Mutuel Pierre 1. C'est le 27 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

### Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m²)	386 350	380 887
Surface vacante (m²)	51 538	61 950
Nb d'immeubles	177	174

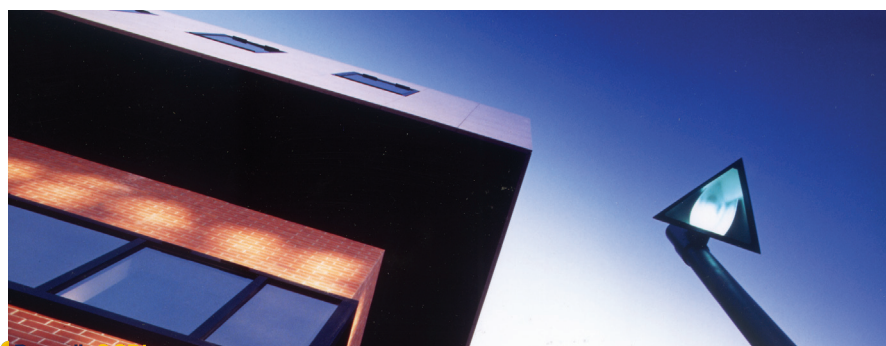
### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation  
physique et financier



### Commentaire

La SCPI a fait l'acquisition de 9 places de parking dans le cadre de la valorisation de l'immeuble de Lille.



**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 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 au 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 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 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.