

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, le volume des surfaces relouées ou renégociées s'est redressé à environ 7 200 m<sup>2</sup> mais le niveau des libérations a atteint 10 350 m<sup>2</sup>, malgré près de 6 700 m<sup>2</sup> de locaux vacants vendus dans la période.

Au global, le bilan locatif est négatif, le stock de surfaces vacantes remontant à 58 170 m<sup>2</sup>. A fin septembre, le taux d'occupation physique s'élève à 84 %, et le taux d'occupation financier à 82,3 %.

Le regain de l'activité commerciale s'explique principalement par :

- la relocation de 2 227 m<sup>2</sup> dans la Tour Part Dieu à Lyon ;
- la prise à bail du 1<sup>er</sup> étage d'Illéo à Boulogne à compter de novembre 2014, portant désormais le taux d'occupation de l'immeuble à 92% ;
- la renégociation du bail venant à échéance fin février 2015 de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de conserver son occupant sur 5 429 m<sup>2</sup> moyennant un loyer ajusté au marché et la restitution de 1 276 m<sup>2</sup>.

Les arbitrages du trimestre ont concerné cinq actifs vacants pour un montant d'environ 6,9 millions d'euros, ainsi que la quote-part de foncier (20 %) cédée au promoteur Adim pour la réalisation de l'extension de votre immeuble "Le Vermont" à Nanterre (voir rubrique "Evolution du patrimoine").

### Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	520 718 976	521 660 232	521 660 232
Capitalisation (€)	969 966 720	971 720 040	971 720 040
Nombre de parts	3 403 392	3 409 544	3 409 544
Nombre d'associés	19 990	20 094	20 134
<b>Données financières</b>	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>
Taux d'occupation financier	84,7%	84,2%	82,3%
Loyers encaissés (€)	17 201 382	13 417 128	14 026 985
Revenu distribué / part (€)	3,21	3,21	3,21
<b>Principales valeurs</b>	<b>01/01/2013</b>	<b>01/01/2014</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 (€)	242,54	242,52	
Valeur ISF préconisée (€)	262,20	262,20	

Au 31/12/2013

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,52%	4,40%	6,77%

\* 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.

### Informations Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 26 septembre dernier, les membres de votre Conseil ont réélu M. Tomé et Ph. Deschamps aux postes respectifs de Président et Secrétaire. La qualité des opérations d'investissement décrites ci-contre et le point fait sur les importantes rénovations de Lyon, de Levallois-Perret et de la rue Cardinet à Paris n'ont pas encore permis une amélioration du taux d'occupation. Toutefois, le résultat au 30 juin et la prévision actualisée de l'exercice entier, bien que dégradé, devrait permettre le **maintien du niveau de l'acompte trimestriel actuel de 3,21 euros par part**. Le Conseil a sollicité la société de gestion afin que les lignes de crédit autorisées soient davantage utilisées par l'Assemblée Générale pour le financement de nouvelles acquisitions, afin de contribuer à l'amélioration financière de la SCPI.

## Au 30/09/2014

Capitalisation : ..... 971 720 040 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,88 %

## 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° 14-16 du 08/08/2014
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 2013	13,92 €
<i>dont distribution de réserves</i>	<i>16,81%</i>
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4,88%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	3,21 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	3,21 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/10/2014)	3,21 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,21 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,21 €

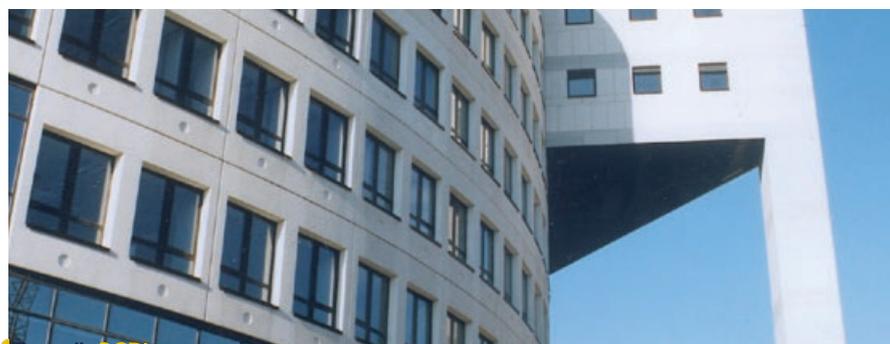
## Marché des parts

En légère baisse, les capitaux collectés ont totalisé **4,4 millions d'euros**. Ceux-ci ont, en totalité, assuré la contrepartie aux retraits de 15 460 parts. Toutefois, au 30 septembre 2014, 7 337 parts restent encore à traiter : elles représentent 2,1 millions d'euros (0,22 % du total des parts) et concernent 68 associés.

Souscriptions compensant des retraits	15 460
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	7 337

**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 2014 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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		
69 Tour Part Dieu 129 rue Servient Lyon 3e	BUR	100%	2 227	2 227	07/2014	258 900 €
67 Espace Européen de l'Entreprise - Bât. B4 6 rue de Copenhague Schiltigheim	BUR	100%	704	704	09/2014	88 016 €
33 Europarc du Haut Lévêque 20 av. de Vinci - Bât M 17 Pessac	BUR	100%	517	517	01/2015	56 908 €
92 Iléo 27/33 Quai A. Le Gallo Boulogne	BUR	28%	338	338	11/2014	134 957 €
92 Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	25%	Renégociation / Renouvellement 6 705 / 5 429		01/2014 02/2015	1 532 000 € 1 048 192 €

### Libérations significatives

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			SCPI	libérée	
93 Plaine Espace La Plaine-Saint-Denis	BUR	100%	6 615	2 709	SCT au 31/12/2014. Prorogation jusqu'à fin juin 2016 en cours de signature.
92 Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	25%	6 705	6 705	Renégociation signée pour maintien en place sur bât V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015
94 Les Métropolitaines Maisons-Alfort	BUR	100%	2 432	2 222	Travaux de rénovation en cours de planification.
92 77/79 rue Marcel Dassault Boulogne-Billancourt	BUR	100%	1 125	1 125	Congé reçu de Provalliance GIE au 31/12/2014
59 Technoparc des Prés 7/9 allée Lakanal Villeneuve d'Ascq	BUR	100%	2 524	1 010	Congé Eiffage Construction Nord au 31/12/2014

### Principales surfaces vacantes

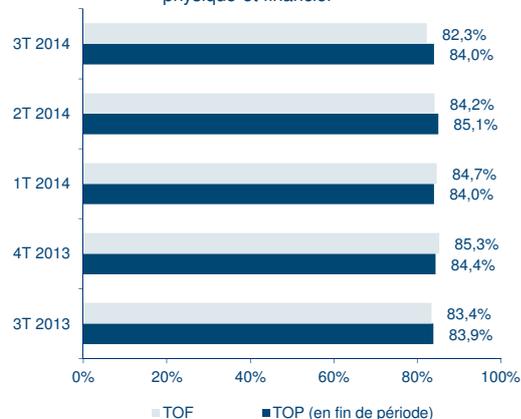
Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
			SCPI	vacante	
92 Sud Affaires, 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	34%	3 674	3 674	VEFA signée le 03/10/2014.
69 Equinox 129 av Félix Faure Lyon 3e	BUR	100%	2 552	2 552	VEFA livrée fin 03/2014. Négociation engagée sur 1 225 m <sup>2</sup> effet 04/2015. Autre prospect sur 2 plateaux.
75 Maillot 2000 251 Bd Pereire Paris 17e	BUR	50%	1 435	1 435	Négociation en cours sur 641 m <sup>2</sup> (7e) effet 01/2015 + 750 m <sup>2</sup> (4e et partie du 5e).
69 Tour Part Dieu 129 rue Servient Lyon 3e	BUR	100%	10 412	2 923	Travaux de rénovation sur le point d'être livrés. Plusieurs marques d'intérêt.
28 Parc Technologique de Barajas Madrid	BUR	100%	5 310	4 065	Le solde reste à la commercialisation comme à la vente. Contact en cours en location pour 628 m <sup>2</sup> .

### Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	370 538	363 878
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	55 043	58 170
Nb d'immeubles	164	158

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissement

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92 Nanterre, Le Vermont, rue des 3 Fontanot	BUR	20%	737	4 584 080 €	5,68%

### Arbitrages

Dept Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
69 Ecully, 3 allée du Moulin Berger	BUR	100%	1 720	1 750 000 €	1 923 066 €
59 La Madeleine, rue du Pré Catalan	BUR	100%	2 090	2 375 000 €	2 432 079 €
35 Rennes, 9005 rue André et Yvonne Meynier	BUR	100%	855	850 000 €	983 250 €
59 Ecully, Le Randin	BUR	100%	610	812 850 €	583 649 €
78 Guyancourt, Le Mercure, Parc Club Ariane 1	BUR	50%	919	1 150 000 €	1 516 352 €
92 Nanterre, Le Vermont, 119-125 rue des 3 Fontanot	TERRAIN	20%	NS	270 152 €	NS

### Commentaire Investissement

En plein quartier tertiaire de Nanterre Préfecture, "Le Vermont" bénéficie d'une bonne desserte via le RER A ou le boulevard circulaire. Cette opération de valorisation consiste à créer une extension au bâtiment acquis par La Française REM en 2006 et restructuré en 2013, dans l'optique de valoriser le foncier disponible. Cet actif, dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2016, bénéficie de la RT 2012 et sera labellisé HQE.

RT : réglementation thermique  
HQE : qualité environnementale



**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 2014** pour l'exercice 2015).

## 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 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 corres-

pond 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

### 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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.