

# Crédit Mutuel Pierre 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## SCPI de rendement 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

Crédit Mutuel Pierre 1 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 14.28 euros par part, un prix de part stable à 285 euros et un rendement à 5.01%. La SCPI a enregistré au cours de l'exercice de la collecte nouvelle pour 14 millions d'euros ayant permis de résorber intégralement les parts qui étaient en attente de retrait au début de l'année ; mais aussi, de réaliser de nouveaux investissements.

Au plan locatif, la stabilité du taux d'occupation physique autour de 86% sur le patrimoine masque une activité commerciale très volontariste qui a été nécessaire pour pallier la libération de 49 000 m<sup>2</sup> au cours de l'année.

Des relocations importantes sont intervenues en Régions dont les marchés sont restés dynamiques, notamment à Toulouse et Marseille pour le bureau, et à Aubière pour le commerce. Au final les résultats des actions de relocations auront été encore plus favorables qu'en 2010 avec plus de 46 700 m<sup>2</sup> reloués au cours de l'exercice. Et pour avoir une vision complète de l'activité 2011 il faudra y ajouter les deux négociations des derniers jours de l'année sur Iléo à Boulogne et Le Stephenson à Montigny-le-Bretonneux dont les baux sont en cours de régularisation et qui devraient porter à près de 51 000 m<sup>2</sup> le volume total reloué.

L'acquisition réalisée en 2010 à Villabé a donné toute satisfaction, l'activité commerciale y est bonne et le locataire Castorama a d'ailleurs souhaité agrandir sa surface de vente en contrepartie d'un loyer supplémentaire.

Le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 a évolué favorablement au cours de l'exercice avec plus de 8 000 m<sup>2</sup> à l'arbitrage, dont la moitié de vacants, pour près de 10 millions d'euros.

Pour 2012, la commercialisation du solde vacant d'Iléo demeure essentielle, mais la priorité des actions évolue vers l'actif de Villepinte (6 600 m<sup>2</sup>) dont les travaux de rénovation ont été achevés en fin d'année et dont la relocation en bloc ou à la division est un véritable enjeu compte tenu du marché.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, la SCPI s'est positionnée sur de nombreux actifs dans des conditions attractives ayant nécessité la mise en place d'une ligne de financement "court terme" anticipant les prochains flux de collecte. Ainsi, Crédit Mutuel Pierre 1 débute l'exercice 2012 en situation de surinvestissement évitant la faiblesse des produits de trésorerie.

Enfin, s'il est prévu une distribution équivalente à 2011, les résultats trimestriels de Crédit Mutuel Pierre 1 sont, eux, attendus en progression au cours des prochains trimestres de 2012.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	490 948 695	496 150 542	498 496 491
Capitalisation (€)	914 512 275	924 201 990	928 571 895
Nombre de parts	3 208 815	3 242 814	3 258 147
Nombre d'associés	19 434	19 275	19 234
<b>Données financières</b>	<b>2T 2011</b>	<b>3T 2011</b>	<b>4T 2011</b>
Taux d'occupation financier	86.9%	87.6%	88.7%
Loyers encaissés (€)	12 814 911	14 476 347	13 642 907
Revenu distribué / part (€)	3.57	3.57	3.57
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2011</b>	<b>01/01/2012</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)	244.46	-	
Valeur ISF préconisée (€)	262.20	262.20	

Au 31/12/2011

Capitalisation : ..... 928 571 895 €  
Prix de souscription : ..... 285 €  
Rendement prévisionnel 2012 : ..... 5,0 %

### Caractéristiques

#### CREDIT MUTUEL PIERRE 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	14/06/1973
Durée	99 ans
Capital maximum statutaire	750 000 000 €
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 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	3.57 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	3.57 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	3.57 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2012)	3.57 €
- dont quote part plus-value	1.05 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	3.57 €
- après prélèvement libératoire	3.56 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	3.57 €
Rendement 2011	5.01%
Prévisionnel 2012	5.0%

### Marché des parts

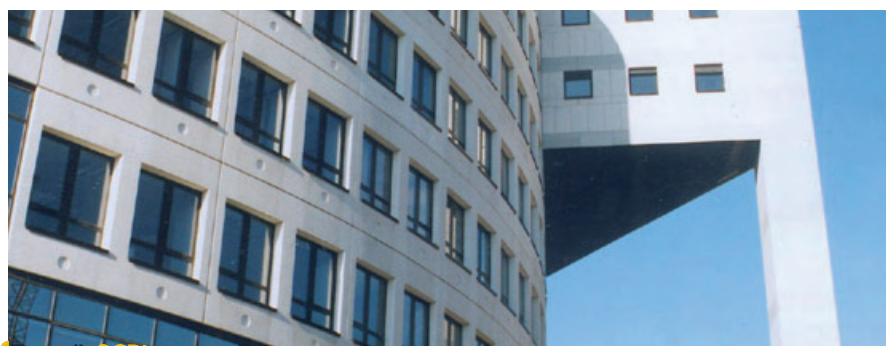
Les souscriptions enregistrées ce trimestre totalisent **9.8 millions d'euros** dont 4.3 millions correspondent à l'émission de parts ayant augmenté le capital de la SCPI permettant le financement des opérations immobilières décrites par ailleurs.

La fluidité du marché des parts est totalement assurée et les quelques parts en attente de retrait étaient en cours de traitement au 31 décembre ; à cette même date la capitalisation de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint **928.6 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>19 165</b>
Nouvelles souscriptions	<b>15 333</b>
Parts en attentes de retrait au 30/12/2012	<b>24</b>

**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 2011 - Validité 1<sup>er</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	relouée			
92	Boulogne Heinrich	BUR	100	806	207	01/01/2012	60 895 €	
63	Aubièrre Av du Roussillon	COM	100	1 012	1 012	01/12/2011	130 000 €	
31	Toulouse Basso Cambo 3 Coriolis	BUR	100	1 307	1 307	01/11/2011	163 443 €	
92	Montrouge Av. de la République	BUR	100	184	184	01/10/2011	55 000 €	
91	Evry Bd des Coquibus	BUR	100	440	440	01/08/2011	42 720 €	

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaire
			(%)	SCPI	libérée		
75	Paris 14 <sup>e</sup> , Edouard Jacques	BUR	100	782	295	Départ La Poste fin 12/2011	
92	Levallois Perret, V. Hugo	BUR	30	3 049	618	Départ d'Otis fin 05/2012	
94	Arcueil, Le Baudran	BUR	100	5 154	1 121	Barbanel fin 03/2012	
95	Eragny, Parc Bellevues	BUR	100	1 463	1 463	Sagem Sécurité fin 04/2012	
44	Nantes, rue Bellamy	BUR	100	1 824	1 824	Départ de BNP fin 02/2012	

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	vacante		
92	Boulogne, Iléo	BUR	28	5 080	5 080	Bail Medtronic sur 4 600 m <sup>2</sup> au global effet 1 <sup>er</sup> janvier 2012	
93	Villepinte, Le Tropical	BUR	100	6 653	6 653	Immeuble rénové commercialisation en cours à la division	
78	Montigny le Bretonneux, Le Stephenson	BUR	53	9 747	5 882	libérés le 30/11 : curage en cours puis rénovation. Négociations engagées sur la totalité des locaux vacants.	
93	La Plaine St Denis, Le Montjoie	BUR	35	1 425	1 425	Projet de valorisation en cours d'étude.	
94	Créteil, Aristote	BUR	100	2 595	1 013	Maintien en place de Pôle Emploi sur 850 m <sup>2</sup> en cours de signature pour 12 mois.	

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
Fr	Supermarchés Carrefour Market	COM	100	15 451	25 711 513 €	6.64%
69	Lyon, 241 rue Garibaldi, Le Green	BUR	25	2 787	10 288 750 €	6.13%
92	Montrouge, 19-20 rue Barbès, Le Minéralis	BUR	6	931	6 040 929 €	6.27%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
75	Paris 8, 65 rue de Courcelles	BUR	100	513	4 050 000 €	3 800 000 €
69	Villeurbanne, 3 av Condorcet, Le Président	BUR	100	507	510 000 €	505 000 €
14	Caen, Parc de la Folie Couvrechef	BUR	100	1 691	1 300 000 €	1 540 000 €
21	Dijon, 26 bd de la Marne	COM	100	335	228 000 €	226 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 26 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

Les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital ont tous une affectation immobilière dont les récents dossiers ont été présentés : Lyon, Toulouse, et les surfaces commerciales "Carrefour Market" plus particulièrement; ceux-ci vous sont décrits par ailleurs.

Les prévisions de résultat établis pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu devrait être assurée à son actuel niveau.

Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine ne subissent pas de variation réellement significative.

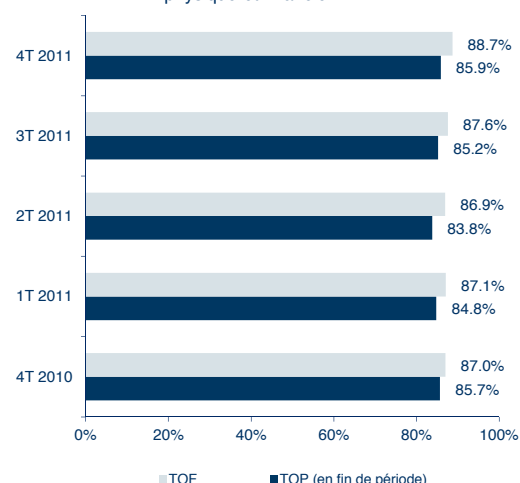
Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 17 608 (au 31/12/2011).

### Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	366 463	388 141
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	54 341	54 572
Nb d'immeubles	175	179

### Taux d'occupation

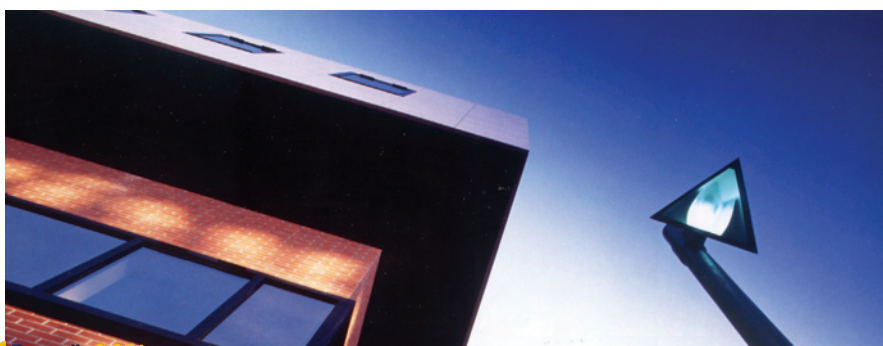
Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis plusieurs opérations pour plus de 42 M€ dont Le Minéralis. Situé dans le secteur tertiaire de Montrouge il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et routier (boulevard périphérique et l'autoroute A6).

Cet immeuble de bureaux en R+5 développe une surface de 15 509 m<sup>2</sup> et 305 parkings est loué au groupe Bayard Presse avec un bail ferme de 8 ans. Les supermarchés Carrefour Market sont répartis sur le territoire dans les départements des Hautes Pyrénées, de l'Essonne, du Pas de Calais, du Nord, du Rhône et de la Loire.



**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](http://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 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, 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 37,5 %.

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.).

## 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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes

de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## 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.