CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Situation au 4e trimestre 2021 / Validité 1er trimestre 2022

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, après plus de 48 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.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 15/06/1973
N° de siren : 419 867 213 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 1 000 000 044 €
Visa AMF : SCPI n° 17-32 du 01/09/2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/12/2021)

Nombre d'associés	**19 895**
Nombre de parts	**3 897 647**
Capital social effectif	**596 339 991 €**
Variation depuis le 01/01/2021	**-9 000 684 €**
Capitalisation	**1 110 829 395 €**
Prix de souscription*	**285,00 €**
Valeur de retrait	**262,20 €**
Valeur de réalisation**	**ND**
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	**ND**
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés	**30 %**
Réel au 31/12/2021	**24,99 %**

** Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 27,36 € TTC.*
*** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.*

Skyline – Toulouse (31)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute s'élève ce trimestre à 9,3 millions d'euros dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 32 712 parts. Ce trimestre, 13 885 parts ont été également remboursées.
Au 31 décembre 2021, le nombre de parts en attente de retrait est en très nette baisse et représente 1,6 % (vs. 2,7 % au trimestre précédent) du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise **1,1 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	32 712
Parts annulées ou remboursées	13 885
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	64 073

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 16 décembre dernier en présentiel, au siège de la société de gestion.
Les membres du conseil ont été informés de la réalisation au-delà des objectifs fixés du programme d'arbitrages, en termes de volume et de plus-values, qui permet ainsi d'investir dans deux nouvelles opérations à Marcq-en-Barœul (59) et Montpellier (34) en fin d'année, d'optimiser le plan d'action pour les deux prochaines années en maximisant la distribution de plus-values en 2022 et en visant un report à nouveau autour de 6,5 mois de distribution à fin 2023.
Par ailleurs, la réduction du marché des parts en attente se poursuit et il aura été diminué de moitié en fin d'année par rapport à son plus haut du 1er trimestre.

Enfin, le conseil a pris connaissance de l'atterrissage des comptes 2021 et du budget 2022 qui permettent d'assurer un taux de distribution de 4,00 % pour l'année écoulée et de le maintenir pour 2022.
En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part s'apprécierait légèrement.

Commentaire de gestion

Dans le cadre de son plan d'action, précédemment présenté, Crédit Mutuel Pierre 1 termine l'année en cédant 8 actifs sur le 4e trimestre qui ont dégagé de nouvelles plus-values distribuables. Ce sont au total 12 actifs et 28 376 m² qui ont été cédés en 2021 pour un montant total de 73,1 millions d'euros, qui ont permis de résorber plus de 3 200 m² de locaux vacants.
Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 2 acquisitions réalisées sur l'exercice pour 41,5 millions d'euros (voir ci-contre).
La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement de votre SCPI à plus de 24,99 % au 31 décembre 2021.
L'activité locative au 4e trimestre affiche un solde positif de 1 000 m², marquée par l'entrée de la licorne française Back Market dans les locaux de la rue Championnet à Paris (18e) et la location de nombreuses petites surfaces qui ont compensé le départ de la BPCE de l'Equinox à Lyon. Le taux d'occupation progresse et s'affiche au 31 décembre 2021 à 86,2 % (vs. 85,6 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier s'affiche également en hausse à 83,3 % (vs. 81,3 % au trimestre précédent) en raison d'une nette baisse des mesures d'accompagnement accordées sur ce trimestre.
La confirmation de l'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers permet ainsi de distribuer un acompte au même niveau que celui des précédents soit **2,85 € par part dont 100% de plus-value.** Le taux de distribution 2021 de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint ainsi 4,00 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2021	11,40 €
- dont distribution des réserves	ND*
Taux de distribution sur valeur de marché 2021	**4,00 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2021)	2,85 €
2e trimestre (versé le 29/07/2021)	2,85 €
3e trimestre (versé le 28/10/2021)	2,85 €
4e trimestre (versé le 28/01/2022)	2,85 €
- dont plus-value	2,85 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

Variation du prix de part 2021	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	2,48 %	3,65 %	4,44 %

** Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.*

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. ***Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.***

Les Jardins du Lou – Bât. 1 et 2 – Lyon (69)

Le Prism – Place Pablo Picasso – Montpellier (34)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*199 rue Championnet- 75018 PARIS*	Location	2 310	2 310	33 %
BUR	Ileo - Horizon Seine *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Extension	17 669	2 083	36 %
BUR	Le Baudran *21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL*	Location	5 154	1 009	100 %
BUR	Equinox *129 avenue Félix Faure - 69003 LYON*	Location	10 207	1 096	25 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Equinox - *129 avenue Félix Faure - 69003 LYON*	10 207	5 442	25 %
BUR	Le Malesherbes *102-116 rue Victor Hugo - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	10 162	2 245	30 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7e étages *251 boulevard Pereire - 75017 PARIS*	2 951	560	50 %
BUR	Le Stephenson - *1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	1 253	53 %

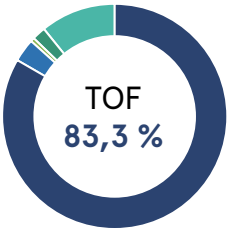
PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **43 929 m²**

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Carré Feydeau - *5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS*	6 783	5 179	49 %
BUR	La Suite - *47 rue d'Enghien - 75010 PARIS*	2 398	2 398	100 %
BUR	Le Stephenson - *1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	9 009	53 %
BUR	Parc des Fontaines - Bât. C *163-169 avenue G. Clémenceau - 92000 NANTERRE*	4 085	4 085	100 %
BUR	Le Prisme - *1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT*	4 632	4 632	100 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 834	6 587	36 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2021



LOCAUX OCCUPÉS
- **83,3 %** Taux d'Occupation Financier
- **3,5 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- **0,5 %** Sous promesse de vente
- **2,0 %** En cours de restructuration
- **10,7 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2021	31/12/2021
85,6 %	**86,2 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2021

Nombre d'immeubles en direct **101**	Nombre d'immeubles via des SCI **59**
Surface en exploitation **317 569 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **10 741 394 €**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
BUR	Le Prism - *Place Pablo Picasso - 34000 MONTPELLIER* (voir descriptif page 4)	4 873	17 234 800 €	100 %

** AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).*

Investissement en France via la SCI LF Grand Lyon

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Grand Lyon qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Les Jardins du Lou - *Bâts.1 et 2 - 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON* (voir descriptif page 4)	16 237	11 683 796 €

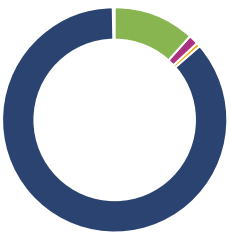
À l'issue de cette augmentation de capital, Crédit Mutuel Pierre 1 détient 25 % du capital de la SCI.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*27B rue du Vieux Faubourg - 59000 LILLE*	2 562	0 %	9 115 333 €	100 %
PKG	*28 rue de Roubaix - 59000 LILLE*	0	100 %	18 000 €	100 %
BUR	Le Kubik *9 allée des Barbanniers - 92230 GENNEVILLIERS*	3 894	0 %	7 800 000 €	60 %
BUR	Les Algorithmes - Aristote *141 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL*	635	100 %	869 419 €	100 %
ENTR	*10 allée Jean-Baptiste Preux - 94140 ALFORTVILLE*	8 683	0 %	22 300 000 €	100 %
BUR	*9 rue Denis - 69008 LYON*	2 258	100 %	3 850 000 €	100 %
COM / BUR	*28 boulevard Joffre 51100 REIMS*	1 145	0 %	2 600 000 €	100 %
BUR	*1 boulevard Salvador Allende - 44000 NANTES*	1 143	0 %	2 900 000 €	100 %

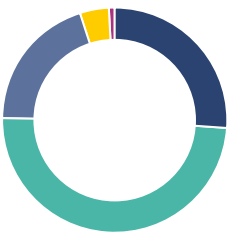
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **86,34 %** Bureaux
- **11,71 %** Commerces
- **1,42 %** Résidences gérées
- **0,53 %** Activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **26,49 %** Paris
- **49,34 %** Île-de-France
- **19,91 %** Régions
- **4,18 %** Allemagne
- **0,08 %** Espagne

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

Chers associés,

L'année 2021 s'est achevée sur un excellent bilan pour les produits d'épargne immobiliers, au premier rang desquels les SCPI, qui se sont une nouvelle fois positionnées comme un placement performant et résilient.

La collecte SCPI opérée sur l'année écoulée par les équipes du groupe La Française, s'établit à 1,4 milliard d'euros, dépassant son plus haut niveau enregistré en 2019. Cet excellent bilan s'explique notamment par l'engouement des investisseurs pour les SCPI de bureaux et de santé.

Les SCPI gérées par La Française REM ont réalisé une année immobilière 2021 très active avec près de 1,6 milliard d'euros de transactions (investissements et cessions) au travers de sa plateforme européenne. Les nouvelles acquisitions sont venues renforcer la qualité et la performance des patrimoines de l'ensemble des SCPI qui affichent, en cette fin d'année, des valeurs d'expertise globalement bien orientées.
Les indicateurs de gestion du parc immobilier sont restés solides sur l'exercice : stabilité des taux d'occupation, normalisation des encaissements, pas d'accélération des congés et des niveaux de réserves importants sur certaines SCPI.
Cette bonne gestion a permis de confirmer les distributions annoncées en début d'année 2021 sur l'ensemble de notre gamme avec des performances allant de 4 % à 5,20 %. Des objectifs de distribution que nous pensons pouvoir atteindre à nouveau en 2022.

En 2021, la Française REM a continué à innover avec le lancement de la SCPI LF Avenir Santé, spécialisée dans l'immobilier médico-social de proximité dont vous découvrirez le premier investissement dans ce bulletin.

Pour l'année 2022, nous observerons attentivement la macro-économie. Le scénario actuel repose sur une croissance attendue encore soutenue en France, sur un retour à une inflation plus mesurée au cours de l'exercice et sur une indexation positive des loyers. Dans ces conditions, l'immobilier devrait continuer à attirer massivement les investisseurs en offrant un couple rendement/risque toujours attractif. La politique d'investissement de La Française REM restera plus que jamais très sélective, guidée par les tendances actuelles et de demain au premier rang desquelles la gestion durable des patrimoines et l'anticipation des besoins de nos locataires qui voudront aborder dans les meilleurs conditions les défis de l'après-crise sanitaire.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2022. Nous vous renouvelons nos remerciements pour votre confiance et vous prions d'agréer, chers associés, nos respectueuses salutations.

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

ÉDITO

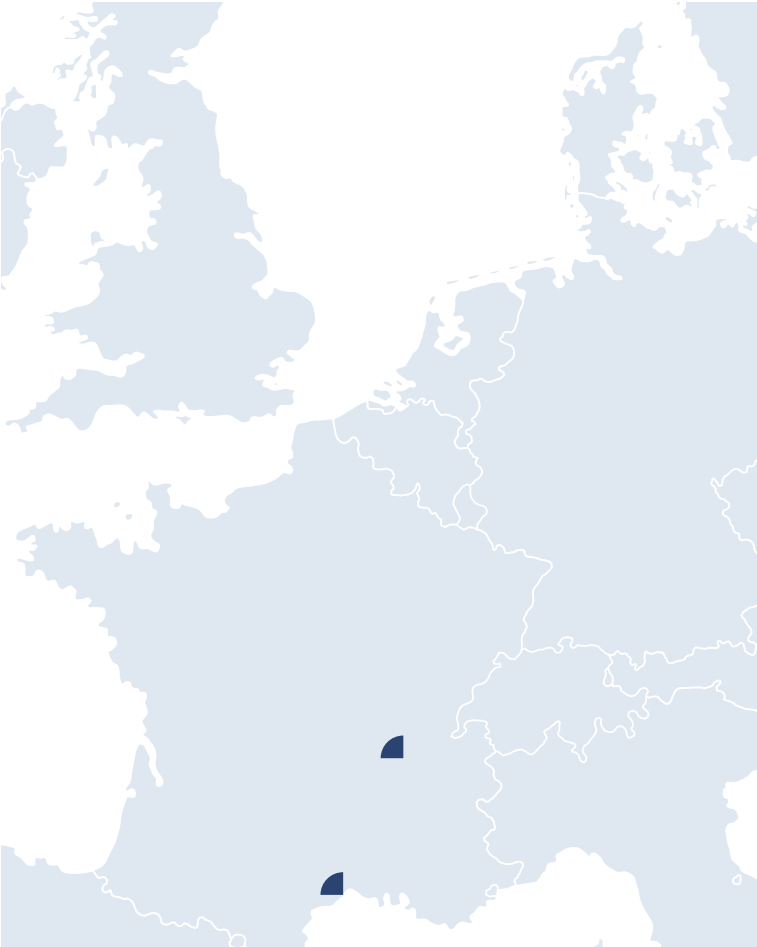
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

34000 MONTPELLIER

Le Prism - Place Pablo Picasso

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 4 873 m². L'actif qui sera livré en 2023 est situé place Pablo Picasso au cœur du quartier Port Marianne à Montpellier. Au pied d'une station de tramway (Ligne 3), l'immeuble est accessible depuis la gare TGV Saint-Roch en 15 minutes et situé à proximité du nouvel hôtel de ville. Les 6 étages de bureaux disposeront de terrasses à chaque niveau, dont une terrasse filante de plus de 200 m² au dernier niveau, et de 45 emplacements de stationnement en sous-sol. Livrable au 3e trimestre 2023, l'actif sera intégralement loué à IWG Regus dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 9 ans fermes. L'actif vise les labels BREEAM Good et BDO (Bâtiments Durables d'Occitanie).

Surface : 4 873 m²
Montant de l'acquisition : 17 234 800 € AEM *
Signature : 10/11/2021
Détenu à 100 % par Crédit Mutuel Pierre 1.



69007 LYON

Les Jardins du Lou - Bâts. 1 et 2 - 60 avenue Tony Garnier

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m², livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C- Niveau E2 C1.

Surface : 16 237 m²
Montant de l'acquisition : 97 223 786 € AEM *
Signature : 23/12/2021
Acquis par la SCI LF Grand Lyon dont le capital au 31/12/2021 est détenu à 25 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 25 % par Épargne Foncière, à 25 % par Crédit Mutuel Pierre 1 et à 25 % par Selectinvest 1.

* AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. *Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com*

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.
Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8%.
Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000€ (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

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 assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	**Impôt sur le revenu**	**Prélèvements sociaux**
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6e à la 21e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22e année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23e à la 30e année	-	9% (72,0%)
Total	**(100%)**	**(100%)**

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

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 (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values…) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une 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.la-francaise.com.

Dans le cas d'une 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 » :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

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).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

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.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SPCI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : 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.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :
http://lfgrou.pe/usperson

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, …) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet **https://www.lfgrou.pe/clients** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien **http://lfgrou.pe/digital** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

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.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : 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.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF),** 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.
- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP).** Il 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 (DVM) : 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 pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.