

SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 MODIFICATION DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Chère associée, cher associé,

L'environnement macroéconomique et géopolitique complexe dans lequel nous vivons depuis quelques mois n'est pas sans conséquence sur l'intégralité des marchés y compris l'immobilier. Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence et d'actualiser les valeurs immobilières à mi-année 2023.

Les équipes de La Française Real Estate Managers ont donc travaillé cet été pour réévaluer l'intégralité des immeubles qui composent le patrimoine de ses SCPI de rendement, avec une projection à fin d'année 2023.

Les travaux de revue des valeurs des immeubles du patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 font ressortir une correction de 11,9 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui s'établit à 225,74 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 267,79 euros par part.

Le conseil de surveillance de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a autorisé la modification de ces nouvelles valeurs le 11 septembre 2023. Suite à cette autorisation, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de votre SCPI.

En conséquence, **à compter du 13 septembre 2023**, le prix de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 diminue de 7,02 % et est composé de la manière suivante :

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Nominal | 153,00 € |
| Prime d'émission | 112,00 € |
| Prix de souscription | 265,00 € |

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 265,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 8 % HT (21,20 euros HT et 25,44 euros TTC) la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 243,80 euros.

La valeur de rachat du fonds de remboursement s'élève désormais à 204,00 euros par part.

Il est important de préciser que les ajustements de ces valeurs n'affectent en rien le montant des distributions annoncées en début d'année.

La communication ci-après vous détaille le contexte et le mécanisme de la fixation du nouveau prix de votre SCPI.

Votre conseiller financier habituel est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions
ou à défaut, n'hésitez pas à contacter notre service clients au 01.53.62.40.60
ou par mail serviceclient@la-francaise.com

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions de croire, chère associée, cher associé, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

La société de gestion

.../...

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1 EXPLICATIONS

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, en 50 ans d'existence, un patrimoine riche et varié composé de 141 immeubles majoritairement implantés en Île-de-France. Afin de redynamiser son patrimoine, La Française Real Estate Managers a initié, en 2021, un ambitieux plan visant à céder les actifs les moins performants et ne répondant plus aux nouvelles attentes des locataires. Ce plan prévoyait la cession d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs de dernière génération.

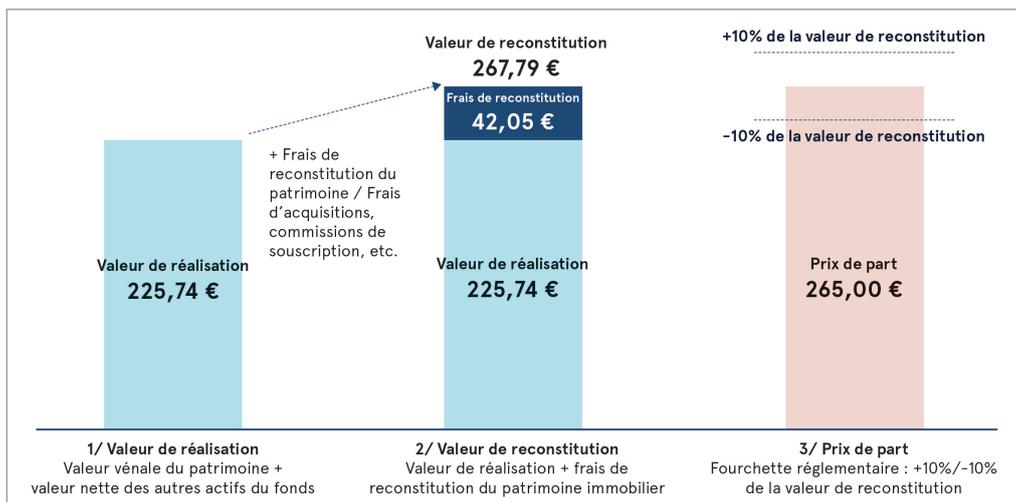
Depuis 24 mois, ce sont donc 155 millions d'euros d'actifs qui ont été cédés, générant 50 millions d'euros de plus-values, d'ores et déjà distribuées.

Le ralentissement du marché immobilier en 2023 a fortement retardé l'exécution de la dernière phase de ce plan.

Pour mémoire, il s'agissait de céder les actifs les moins résilients en matière de flux locatifs et de valorisation. Dans l'environnement actuel, ce sont les valeurs de ces actifs qui corrigent le plus et pèsent sur la valeur de réalisation de Crédit Mutuel Pierre 1.

Cette dernière affiche un retrait de 11,9% de la valeur de réalisation de la SCPI qui s'établit à 225,74 euros par part. La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 267,79 euros par part. Ces nouvelles valeurs entraînent une modification des bornes +10/-10% plaçant désormais le prix de part de Crédit Mutuel Pierre 1 trop proche de la nouvelle borne haute. Si réglementairement nous ne sommes pas contraints de modifier le prix de part¹, nous avons décidé de le repositionner afin qu'il soit plus en adéquation avec la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI à fin d'année.

MÉCANISME DE FIXATION DU PRIX DE PART DE LA SCPI AU 13/09/2023



¹ Rappel : les sociétés de gestion des SCPI choisissent elles-mêmes le prix de part initialement. Par la suite, celui-ci doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution de patrimoine), un indicateur qui synthétise la valeur du patrimoine immobilier si ce dernier devait être cédé.

COMMENT ENVISAGEONS-NOUS L'AVENIR DE LA SCPI ?

Nous sommes convaincus que la finalisation de ce plan d'arbitrage permettra à Crédit Mutuel Pierre 1 de réinvestir les capitaux issus des cessions dans des actifs de dernière génération, à des rendements attractifs. Ces derniers viendront revaloriser le patrimoine de la SCPI, dans la logique d'un horizon de placement long terme.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Photo non contractuelle. Investissements ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions.