



# Bulletin d'information

# Croissance Immo

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.10 au 31.12.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 03

## 1 Actualité

Certains indicateurs de conjoncture économique se sont améliorés depuis le début de l'année (croissance, taux de marge des entreprises,...). Cependant, le scepticisme et l'attentisme perdurent chez les acteurs économiques. Le redressement économique n'est pas pour demain et il sera certainement long à se manifester, malgré les puissants stimulants conjoncturels que représentent la baisse du prix du pétrole et celle de l'euro face au dollar.

Dans ce contexte, le marché immobilier tertiaire peut difficilement retrouver, seul, des couleurs. En bureaux, les volumes loués sont en recul sur ceux de 2014, malgré un 3<sup>ème</sup> trimestre plus dynamique. La vacance est élevée dans certaines zones et, de ce fait, les renégociations et les prises de décision sont de plus en plus longues et aléatoires. Certains marchés locatifs, tels Paris, résistent davantage, d'où une meilleure résistance des loyers à la baisse.

En matière de commerce, l'activité s'inscrit en recul ; certains secteurs, comme l'équipement de la personne et de la maison, sont moins pénalisés. La vacance globale serait mesurée à 8,5 % et serait plus faible dans les plus grandes villes françaises.

Du côté de l'investissement, l'abondance des liquidités mondiales et le bas niveau des taux d'intérêt poussent les investisseurs sur le marché immobilier, conduisant à des surenchères, les opportunités d'investissement bon marché se faisant de plus en plus rares.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance s'opposent au mieux à cet environnement hostile. Les SCPI investies en bureaux parisiens sont moins affectées que les SCPI orientées en commerces.

Le taux d'occupation moyen, toutes SCPI confondues, est identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre : 91,6 %.

Le taux d'occupation financier qui s'élève à 94,09 % continu à bien résister, compte tenu de la conjoncture. Les loyers quittancés sont stables d'une année sur l'autre.

Les prévisions de résultat annuel permettent d'envisager un dividende annuel revenant à 18,01 €, soit le niveau de 2014 hors dividende exceptionnel.

Comme cela avait été annoncé à l'occasion des Assemblées Générales de juin dernier, un groupe de travail, émanation des Conseils de Surveillance, a été constitué aux fins de réfléchir à l'éventualité de fusionner votre SCPI avec trois autres SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance : SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION. Ces quatre SCPI ont des patrimoines homogènes, leur regroupement permettrait de constituer un véhicule de plus grande taille (environ 300 M€ d'actifs sous gestion), mieux à même de favoriser la valorisation du patrimoine et la liquidité. Ce groupe s'est réuni une première fois début octobre et doit se réunir à nouveau d'ici la fin de l'année. Les conclusions et propositions du groupe vous seront communiquées dans le prochain bulletin trimestriel.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	1.439
Nombre de parts	173.669

Nombre d'immeubles	29
Surface	16.467 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	3.850.316 €

Valeur nominale	250,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.14	299,14 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.14	333,55 €
Prix d'exécution hors frais au 30.09.15	340,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.09.15	369,24 €

Capital social au 31.12.14	43.417.250 €
Capital social au 30.09.15	43.417.250 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	51.951.373 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.15	64.125.541 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	52.065.966 €



## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
21/23, rue Renan - 69007 LYON (2 baux)	203	Bureaux	01/07/2015 et 11/09/2015
19, bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	120	Bureaux	03/08/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>43.190 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
21/23 rue Renan – 69007 LYON	108	Bureaux	11/09/2015

## 4 Patrimoine

### Taux d'occupation financier

Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
2014	97,93 %	98,17 %	95,44 %
2015	93,64 %	93,97 %	94,09 %*

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 95,13 %

### Investissement

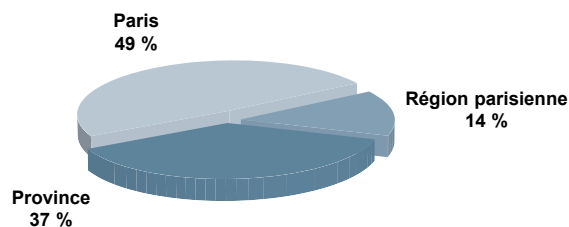
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

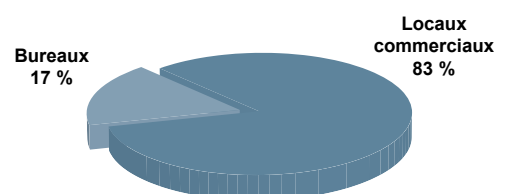
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2014)

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
Recettes locatives	4,47 €	4,48 €	4,48 €
Produits financiers *	0,03 €	0,02 €	0,02 €
Acompte total	4,50 €	4,50 €	4,50 €
Date de paiement	30 avril 2015	31 juillet 2015	30 octobre 2015

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2014 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,99 %

#### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	16,50 0 %	17,01 0 %	17,25 0 %	18,00 0 %	21,90 17,36 %**
Prix de part moyen de l'année en €	288,32	333,74	291,30	288,17	314,00
DVM***	5,72 %	5,10 %	5,92 %	6,25 %	6,97 %

\* Avant prélèvement

\*\* Correspond au versement d'une partie du report à nouveau

\*\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values),  
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## 6 Marché secondaire

### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Date de confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Parts exécutées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur * (frais inclus)
31.07.2015	301	462	210	340,24 €	369,50 €
31.08.2015	170	258	40	340,00 €	369,24 €
30.09.2015	298	266	231	340,00 €	369,24 €

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur au 01.01.2014).

481

### Situation du registre après confrontation du 30.09.2015

Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	345,30 €	2
-	341,00 €	6
2	340,00 €	3
59	325,00 €	-
6	299,26 €	-

### Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 octobre 2015  
Lundi 30 novembre 2015  
jeudi 31 décembre 2015  
Vendredi 29 janvier 2016

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Ordres de vente en attente au 30.09.2015 : 35 parts (soit 0,02 % du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

### Pour votre information

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI CROISSANCE IMMO, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel intervient la cession.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2015 pour les revenus versés en 2016. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

## 9 Fonctionnement du marché secondaire

### Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CROISSANCE IMMO.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT, soit 3,60 % TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## 10 Projet de fusion

Comme annoncé lors des Assemblées Générales de juin 2015, un projet de fusion des SCPI CROISSANCE IMMO - PIERRE EXPANSION - SELECTIPIERRE 1 - SELECTIPIERRE 2 est mis à l'étude.

Le groupe de travail constitué lors des séances des Conseils de Surveillance d'octobre 2014 comprenant les membres ci-après :

- Monsieur Gérard ADDA - EURINVEST (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Xavier FAIRBANK (CROISSANCE IMMO)
- Monsieur Dominique GUILLET (PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 2)
- Madame Jacqueline LEBRUN - AVENIR IMMOBILIER (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Yves PERNOT (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Jean-Marie PICHARD (CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Benoît POZZO di BORGIO - AVIVA-VIE (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Pierre ROCCA - PRIMMO et VALORIM PARTICIPATIONS (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Pierre-Henri SACHE - ACMN-VIE (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Alby SCHMITT (SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN (CROISSANCE IMMO)

s'est réuni le 2 octobre 2015.

Une prochaine réunion est prévue d'ici la fin de l'année 2015 aux fins d'identifier les avantages et les inconvénients de la fusion, ainsi que les conséquences post-fusion.