



Bulletin d'information Croissance Immo

Période analysée : 1^{er} trimestre 2016
Période de validité du 01.04 au 30.06.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 01

1 Actualité

Malgré des conditions économiques et un marché immobilier de bureaux encore compliqués, même en Île-de-France, les loyers encaissés par votre SCPI ont résisté au cours de ce premier trimestre, en très léger recul seulement sur le trimestre précédent. Autant de relocations, à Paris et à Lille, mais des loyers « sortants » plus importants en valeur que ceux des locataires nouveaux. Toutefois, les localisations de ces relocations à venir sont bonnes (Paris 16^{ème} et Boulogne), de sorte que la situation locative ne devrait pas en pâtir longtemps.

C'est pourquoi, surtout au vu du report à nouveau particulièrement confortable de votre SCPI, il a été décidé de reconduire l'acompte trimestriel sur dividende de 4,50 € par part, ce qui est conforme à la prévision de résultat de votre SCPI pour l'année 2016.

PROJET DE FUSION-ABSORPTION soumis à l'assemblée générale mixte du 22 juin 2016

Comme nous vous l'avons indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, nous avons étudié avec votre Conseil de Surveillance un projet de fusion regroupant votre SCPI et trois autres SCPI orientées sur l'immobilier d'entreprise et de bureaux gérées par FIDUCIAL Gérance : Pierre Expansion, Sélectipierre 1 et Sélectipierre 2.

Le groupe de travail, représentant les quatre Conseils de Surveillance, a conclu ses travaux, après quatre réunions, fin mars 2016 en faveur de la fusion. Les Conseils de Surveillance, réunis début avril, ont approuvé formellement le projet de traité de fusion-absorption de Croissance Immo, Pierre Expansion et Sélectipierre 1 par Sélectipierre 2.

Les modalités de l'opération, ainsi que les objectifs de gestion et de développement à atteindre après la fusion, ont été exposés aux Conseils de Surveillance concernés, en présence des Commissaires aux Comptes. Les observations exprimées par les membres du groupe de travail ont été entérinées et prises en compte dans le projet de traité présenté aux Conseils de Surveillance concernés.

Les Conseils de Surveillance ont par ailleurs souhaité dissocier l'étude du passage de la SCPI fusionnée en capital variable de celle de la fusion et traiter ce sujet au second semestre 2016.

Leur avis a, par ailleurs, été sollicité concernant la constitution du futur Conseil de Surveillance. Les quatre Conseils de Surveillance se sont prononcés en faveur d'une prorogation d'une année de la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de chaque SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

La fusion entraîne une autre mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts de chacune des quatre SCPI à compter du 1^{er} juin 2016 jusqu'au 31 juillet 2016 inclus. Il sera procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date. Les modalités seront précisées dans le traité de fusion, ainsi que sur le site internet de la Société de Gestion (www.fiducial-gerance.fr). Le marché secondaire reprendra selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante, Sélectipierre 2, à compter du 1^{er} août 2016.

Par ailleurs, dans le cadre de l'opération de fusion, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de Surveillance de verser aux associés des SCPI absorbées, à titre exceptionnel, une somme complémentaire prélevée sur le report à nouveau.

Toutes les informations concernant la fusion vous parviendront avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire fixée au 22 juin 2016. Nous espérons que vous serez nombreux à adhérer à ce projet qui réunit les caractéristiques généralement attendues par les porteurs de parts de SCPI.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	1.442
Nombre de parts	173.669

Nombre d'immeubles	29
Surface	16.583 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	3.725.023 €

Valeur nominale	250,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	353,78 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	394,90 €
Prix d'exécution hors frais <small>au 29.02.16</small>	339,00 €
Prix d'exécution frais inclus <small>au 29.02.16</small>	368,15 €

Capital social <small>au 31.12.15</small>	43.417.250 €
Capital social <small>au 31.03.16</small>	43.417.250 €
Valeur de réalisation <small>au 31.12.15</small>	61 440 461 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 29.02.16</small>	63.936.242 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15</small>	61.296.474 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	111	Bureaux	01/01/2016
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	105	Bureaux	01/01/2016
88 rue Nationale - 59000 LILLE	152	Bureaux	15/01/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		100 580 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	105	Bureaux	01/01/2016
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	443	Bureaux	01/03/2016
59-63 avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	308	Bureaux	01/03/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DEPARTS		313 865 €	

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 ^{er} trim.
2015	93,64 %
2016	90,15 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 91,13 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 904.003 € contre 928.338 € au 4^{ème} trimestre 2015.

4 Patrimoine

Investissement

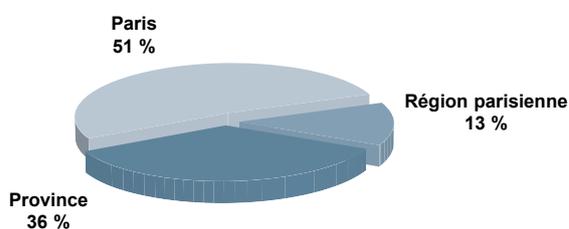
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

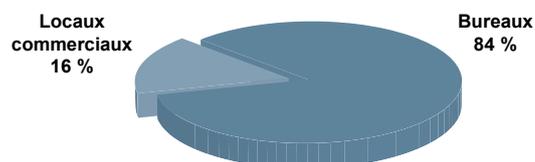
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.
Recettes locatives	4,50 €
Produits financiers *	0,00 €
Acompte total	4,50 €
Date de mise en paiement	29 avril 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

Dans le cadre de l'opération de fusion-absorption, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de Surveillance, d'un versement exceptionnel de 3,19 € par part, prélevé sur le report à nouveau. Le versement sera effectué courant mai 2016.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	11,03 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €*	17,01	17,25	18,00	21,90	18,00
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	17,36%**	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	333,74	291,30	288,17	314,00	346,86
DVM***	5,10 %	5,92 %	6,25 %	6,97 %	5,19 %

* 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)
29.01.2016	443	473	364	340,00 €	369,24 €
29.02.2016	164	342	164	339,00 €	368,15 €
31.03.2016	0	301	0	-	-

* 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).

528

Situation du registre après confrontation du 31.03.2016

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
-	375,00 €	12
-	349,00 €	58
-	340,00 €	127
-	339,00 €	83
-	300,00 €	21

Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 31 mai 2016
 Jeudi 30 juin 2016 : marché suspendu
 Vendredi 29 juillet 2016 : marché suspendu
 Mercredi 31 août 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 31.03.2016 : 301 parts (soit 0,17 % du nombre total des parts).

Transactions hors marché au 1er trimestre 2016 : 147 parts.

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 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
 Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : 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^{ème} est versé en janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
- 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^{er} 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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2015 était de 325 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

10 Assemblée générale 2016

L'assemblée générale de la SCPI CROISSANCE IMMO se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mercredi 22 juin 2016 à 9h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés début juin 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

11 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 signataire(s), 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.