



Bulletin d'information

Croissance Immo

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.01 au 31.03.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 04

1 Actualité

L'année 2015 aura été une année décevante sur le plan des marchés immobiliers.

Alors qu'une légère augmentation de la croissance du PIB laissait entrevoir une amélioration des indicateurs immobiliers, en bureaux et en commerces, il n'en a rien été, à la grande surprise des opérateurs du marché. Tant les loyers que les volumes loués sont restés à des niveaux bas ou très moyens, à l'exception de très rares secteurs. Il semblerait ainsi que les déterminants macro-économiques n'aient pas eu ou n'aient plus le même impact sur l'équilibre des marchés immobiliers tertiaires ou que ces éléments soient plus longs à produire leurs effets sur la demande locative et les niveaux des loyers.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants sont eux-mêmes contraints par la conjoncture et exigent des loyers en baisse pour maintenir leur propre rentabilité. Espérons que l'année 2016 verra, enfin, se réaliser les premiers signes d'amélioration, car il n'y a pas de déséquilibre vraiment manifeste du marché immobilier entre les offres disponibles et les capacités d'absorption des utilisateurs dans une conjoncture économique plus « normale ».

Dans ce contexte, et la conjoncture est malheureusement ce qu'elle est, notre rôle est de « dominer » la conjoncture, la combattre et la maîtriser.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont continué à faire preuve de robustesse, avec il est vrai moins de difficulté dans les SCPI investies en bureaux en région parisienne, que dans les SCPI investies en commerces dans toute la France. Le seul segment du marché en pratique qui a fait preuve de dynamisme est, en effet, celui des petites et moyennes surfaces à Paris, secteur où nous sommes très présents.

Le marché de l'investissement, en revanche, a connu une année très active, en volume et surtout en prix. Les liquidités disponibles pour investir en Île-de-France sont particulièrement abondantes et la concurrence s'est exacerbée entre investisseurs, d'où une flambée des prix. C'est cette envolée des valeurs de marché qui explique pour l'essentiel, la forte revalorisation des patrimoines de votre SCPI avec une progression à deux chiffres.

Les taux de rendement ont dépassé les seuils du dernier cycle et le taux de rendement à Paris est en-dessous de celui du marché londonien.

L'occupation du patrimoine est restée à peu près stable au dernier trimestre, à un peu moins de 94 %. Ce niveau est satisfaisant dans la conjoncture actuelle. Le résultat annuel prévisible s'est confirmé, de sorte que le dividende annuel de 2014, hors exceptionnel, a été reconduit (18,01 € par part). Le report à nouveau demeure à un niveau tout à fait confortable, supérieur à une demi année de résultat.

Comme annoncé dans le précédent bulletin, le groupe de travail, réunissant les représentants des quatre SCPI (CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 1 et SELECTIPIERRE 2) susceptibles de fusionner en 2016, a poursuivi ses travaux et s'est réuni une deuxième fois au mois de décembre, pour examiner notamment les nouvelles expertises des patrimoines réalisées par un même nouvel expert. Une troisième réunion est prévue en février, afin de réfléchir aux parités de fusion. Enfin, vos Conseils de Surveillance auront à se prononcer début avril, au vu de ces travaux, sur le principe même de la fusion.

Si les Conseils de Surveillance en adoptent le principe, un traité de fusion, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016, sera soumis aux Assemblées Générales Extraordinaires des quatre SCPI au mois de juin prochain. Dans l'hypothèse où le projet de fusion avec votre SCPI irait à son terme, le marché secondaire pourrait être suspendu au printemps.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	1.437
Nombre de parts	173.669

Nombre d'immeubles	29
Surface	16.583 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	3.934.396 €

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 31.12.15	325,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	352,95 €

Capital social au 31.12.14	43.417.250 €
Capital social au 31.12.15	43.417.250 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	51.951.373 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	52.065.966 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	61.296.474 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	185	Bureaux	01/12/2015
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	06/10/2015
7/9 rue de la Bourse - 75002 PARIS	140	Bureaux	21/10/2015
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	121	Bureaux	01/12/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		131 530 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	01/10/2015
7/9 rue de la Bourse - 75002 PARIS	140	Bureaux	21/10/2015
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	232	Bureaux	15/11/2015 et 01/12/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DEPARTS		139 890 €	

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2014	97,93 %	98,17 %	95,44 %	94,25 %
2015	93,64 %	93,97 %	94,09 %	93,73 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 94,75 %

Investissement

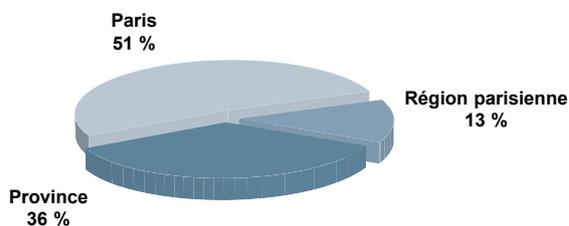
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

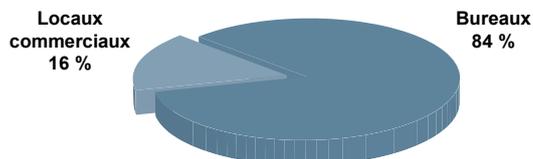
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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 2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Recettes locatives	4,47 €	4,48 €	4,48 €	4,50 €
Produits financiers *	0,03 €	0,02 €	0,02 €	0,00 €
Acompte total	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €
Date de paiement	30 avril 2015	31 juillet 2015	30 octobre 2015	29 janvier 2016

* 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	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	17,01 0 %	17,25 0 %	18,00 0 %	21,90 17,36%**	18,00 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)
30.10.2015	142	46	25	349,00 €	379,01 €
30.11.2015	89	101	30	335,00 €	363,81 €
31.12.2015	124	238	122	325,00 €	352,95 €

* 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).

177

Situation du registre après confrontation du 31.12.2015

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
-	375,00 €	12
-	349,00 €	58
-	340,00 €	46
2	325,00 €	-
-	-	-

Calendrier des prochaines confrontations

Lundi 29 février 2016
Jeudi 31 mars 2016
Vendredi 29 avril 2016
Mardi 31 mai 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 31.12.2015 : 116 parts (soit 0,07 % 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 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.scpi@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 quel 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 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^{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

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de huit (8) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans;

Cette année, quatre (4) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 LA DÉFENSE CEDEX, le **15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un **curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,
- références professionnelles et activités des cinq (5) dernières années.

Ces renseignements seront communiqués aux associés.

Il est rappelé que tout candidat doit avoir **moins de soixante-quinze (75) ans et être titulaire de dix (10) parts au moins**.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs.

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 "*Déclaration relative à l'imposition sur la plus-value immobilière*" 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.

SCPI CROISSANCE IMMO : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type "Commercial" - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-06 en date du 25 juin 2010
FIDUCIAL Gérance : Société de gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014