

## EDITORIAL

Le premier trimestre 2015 n'a pas fait apparaître de changement notable sur les marchés immobiliers et les signes tangibles d'une amélioration ne sont pas encore observables.

Sur le marché immobilier côté utilisateurs, la tendance reste, en effet, incertaine, le premier trimestre 2015 s'est traduit par une demande placée de bureaux assez faible et en recul sur 2014. Toutefois, sur les 12 à 18 mois prochains, les analystes continuent à prévoir une nette amélioration du marché locatif, et fort heureusement sur le secteur du commerce, même si certaines grandes enseignes souffrent, d'autres sont là pour prendre le relais.

Ceci contraste avec le marché de l'investissement qui, après une fin d'année 2014 très dynamique, a démarré 2015 par un trimestre en hausse par rapport au premier trimestre 2014. Il serait malgré tout souhaitable que le marché locatif s'améliore, tant pour nos loyers, que pour l'évolution des valeurs vénales, car la baisse des taux de rendement investisseur risque d'aller trop loin, si ce n'est déjà parfois le cas.

Dans ce contexte, le maintien des revenus locatifs constitue une bonne performance.

Les taux d'occupation résistent bien dans l'ensemble, certains marquent un recul temporaire du fait du départ de gros locataires. Le TOF de Croissance Immo baisse très légèrement à 93,64%, contre 94,25% le trimestre précédent, en raison du départ d'un locataire à Lyon. La relocation ne devrait pas poser de problème particulier.

Les résultats du premier trimestre sont généralement stables et dans la ligne des prévisions annuelles. De ce fait, les acomptes sur dividendes ont été reconduits. Ainsi, pour votre SCPI, l'acompte trimestriel est identique à celui du premier trimestre 2014, soit 4,50 € par part.

Le marché secondaire de votre SCPI fait l'objet depuis ces dernières semaines de mouvements d'achat à des prix en très forte augmentation. L'attention des acheteurs, qu'ils soient anciens ou nouveaux associés, est attirée sur le fait que le dividende 2014 comporte un élément exceptionnel non récurrent (3,80 € sur 21,90 €), élément qu'il convient de garder à l'esprit pour apprécier le rendement de la part à l'acquisition en ce printemps 2015.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives à l'assemblée Générale de votre SCPI. Après la prolifération de textes dus à la directive AIFM, et la nécessité de tenir des assemblées extraordinaires, une pause est marquée cette année, puisque les ordres du jour des assemblées ordinaires ne comportent que les résolutions usuelles, qui rythment la vie de votre SCPI.

Soyez néanmoins nombreux à y participer, fût-ce par correspondance.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de la SCPI CROISSANCE IMMO se déroulera au siège social de la Société,  
41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

**Mercredi 10 juin 2015 à 14 heures 30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2015.  
Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner avant la date limite le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 438
Nombre de parts	173 669

Nombre d'immeubles	29
Surface en m <sup>2</sup>	16 467

#### FIDUCIAL Gérance

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 mai 2015, 30 juin 2015 et 31 juillet 2015. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à la veille de la date de la confrontation (jour ouvré).

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

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 formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

### Inscription des ordres

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

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, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut 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.

## IMPOT DE SOLIDARITE 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 1er janvier de l'année d'imposition. A titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2014 était de 276,06 € 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.

## ACTUALITE FISCALE

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1er 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%.

## INFORMATIONS GENERALES

### 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. A 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 dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels et le solde au mois de 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 et/ou d'option fiscale

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.

# SCPI CROISSANCE IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »  
Date de création : 14 novembre 1986  
Visa AMF n° 10-06 en date du 25 juin 2010

## CAPITAL

Au 01.01.2015  
Capital nominal ..... 43 417 250,00 €  
Valeur de réalisation pour 1 part.....299,14 €  
Capitalisation\* ..... 52 065 966,20 €

Au 31.03.2015  
Capital nominal ..... 43 417 250,00 €  
Capitalisation\* ..... 57 501 805,90 €

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2015	299,70 €	275,97 €	226
28.02.2015	311,50 €	286,83 €	242
31.03.2015	331,10 €	304,88 €	347

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,6% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

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 publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.03.2015 :  
106 parts (soit 0,06% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## DISTRIBUTION DES REVENUS

### DIVIDENDE ANNÉE 2015

1<sup>er</sup> trimestre .....4,50 €  
- revenus locatifs .....4,47 €  
- revenus financiers \* .....0,03 €

\* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 30 avril 2015

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

### TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2014 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,99%	9,50%

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

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	5,72%	5,10%	5,92%	6,25%	6,97%
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

\* Avant prélèvement

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

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :  
- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

2015	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	93,64%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,72%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 <sup>er</sup> trim.
	97,62%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,62% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Bureaux)

19 bd Engène Deruelle – 69003 LYON..... 120 m<sup>2</sup>  
21/23 rue Renan – 69007 LYON ..... 210 m<sup>2</sup>  
Parc Technoclub – 33170 GRADIGNAN..... 44 m<sup>2</sup>

**Acquisitions** (Néant)

**Arbitrages** (Néant)

