

EDITORIAL

L'année immobilière 2014 aura été une année très moyenne.

Certes, les volumes « transactés » ont augmenté, tant en investissement (22,6 Md€ contre 16,5 Md€ en 2013), qu'en location (2,1 millions de m² placés en Ile de France, contre 1,9 en 2013). Mais ces chiffres sont quelque peu en trompe l'œil, car la croissance des investissements correspond essentiellement à la réalisation de quelques grosses transactions de plusieurs centaines de millions d'euros. Quant aux m² loués, leur niveau est inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Du côté des prix, rien non plus de très positif : les prix à l'acquisition des actifs sécurisés, c'est à dire ceux que nous privilégions, ont continué à se tendre. Ceci, sous l'effet conjugué de la poursuite de la baisse des taux et des masses toujours aussi importantes de capitaux disponibles sur le marché de l'investissement. Un marché plus cher, donc, dans la majorité des cas et générateur de rendements plus faibles. Quant au marché locatif, si les loyers publiés en 2014 ne sont qu'en léger retrait par rapport à ceux de 2013, déjà corrigés à la baisse, les conditions de relocation comprennent de plus en plus « d'avantages commerciaux » (franchise de loyer, prise en charge de travaux,...) pouvant représenter de 15% à 25% du montant du loyer global sur toute la durée du bail, selon les zones et les actifs !

Pour 2015, malgré un ressenti des acteurs immobiliers évoluant dans le bon sens, semble-t-il, il ne faut pas s'attendre à une amélioration significative du marché, même si l'on devrait retrouver, enfin, un peu de croissance économique. Le marché restera affecté par cet environnement économique, car l'expérience montre que toute amélioration de la croissance ne produit pas immédiatement ses effets sur le marché immobilier. Il ne faut pas non plus oublier le poids de l'offre de m² disponible qui va encore peser au moins toute l'année 2015.

Pourtant, face à ce contexte conjoncturel et immobilier peu favorable, vos SCPI ont obtenu des résultats tout à fait honorables.

Il y a d'abord le taux d'occupation qui progresse globalement d'un point pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Votre SCPI demeure à un niveau relativement élevé : 94,25 % au quatrième trimestre 2014.

Globalement, et sauf exception, les résultats sont stables et la plupart de nos SCPI ont reconduit leur dividende, plusieurs ont pu renforcer leurs réserves en augmentant leur report à nouveau.

Ainsi, pour votre SCPI, son dividende courant est reconduit, et il a été augmenté cette année de près de 4 €, par une distribution d'une partie du report à nouveau qui avait atteint un niveau très élevé. C'est donc un dividende total de 21,90 € par part qui a été versé au titre de 2014. Le report à nouveau de votre société après cette distribution reste à un niveau supérieur à 6 mois de distribution courante.

Au total, donc, 2014 aura été une nouvelle année de crise mais qui aura peu ou prou épargné les SCPI. Nul ne saurait s'en plaindre !

Gageons que l'année 2015 permettra de consolider encore les performances de votre SCPI. C'est le souhait que nous formons, en adressant à chacun d'entre vous, nos meilleurs vœux pour 2015.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 437	Nombre d'immeubles	29
Nombre de parts	173 669	Surface en m ²	16 467

FIDUCIAL Gérance

ASSEMBLEE GENERALE 2015

Le conseil de surveillance de votre SCPI se compose de huit (8) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

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.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 27 février 2015, 31 mars 2015 et 30 avril 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

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 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 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%.

Loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances rectificative pour 2014 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents. Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire d'une société dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés (SCI ou SCPI), est fixé à 19% quel que soit leur lieu de résidence.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015.

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 de 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 01.01.2014
Capital nominal 43 417 250,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 300,89 €
Capitalisation* 53 872 123,80 €

Au 31.12.2014
Capital nominal : 43 417 250,00 €
Capitalisation* : 52 065 966,20 €

* 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
31.10.2014	320,00 €	294,66 €	297
28.11.2014	301,00 €	277,16 €	107
31.12.2014	299,80 €	276,06 €	276

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 dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.12.2014 : 891 parts (soit 0,51% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours de ce trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014 : 21,90 €

1^{er} trimestre 4,50 €
revenus locatifs 4,47 €
revenus financiers * 0,03 €

2^{ème} trimestre 4,50 €
revenus locatifs 4,47 €
revenus financiers * 0,03 €

3^{ème} trimestre 4,50 €
revenus locatifs 4,47 €
revenus financiers * 0,03 €

4^{ème} trimestre 8,40 €
revenus locatifs 8,37 €
revenus financiers * 0,03 €

* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2014
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 30 juillet 2014
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 31 octobre 2014
Versement dividende 4^{ème} trimestre : 30 janvier 2015

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	14,03%	14,02%

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 (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.

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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim*
En loyer	97,93%	98,17%	95,44%	94,25%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,19%

Taux d'encaissement des loyers au 31.12.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim*
	99,17%	97,22%	99,15%	98,60%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 99,17% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 12 mois après la date de quittancement) ; 97,22% des loyers quittancés au 2^{ème} trimestre ont été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement) ; 99,15% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre ont été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) ; 98,60% des loyers quittancés au 4^{ème} trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

21/23 rue Renan - 69007 LYON 162 m²
7/9 rue de la bourse - 75002 PARIS 158 m²

Pour un loyer annuel de 87.420 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

19 Bd Eugène Deruelle - 69003 LYON (bureaux) 467 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

