

EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins 2 ans, souffrent de la crise.

Pourtant, la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont des revenus 2013 qui devraient être équivalents ou supérieurs à ceux de 2012. Les taux d'occupation financiers 2013 résistent parfaitement bien : 93% en moyenne, soit un taux équivalent à celui du trimestre précédent, et supérieur à ceux de la fin 2012.

Cette bonne santé n'est pas due au hasard : division des risques, exigence dans les localisations, sélectivité dans le choix des locataires, ténacité dans la gestion du quotidien, font que vos SCPI tirent aussi bien leur épingle du jeu.

La politique suivie par votre Société de Gestion, qui, comme annoncé vient de fusionner avec son homologue du groupe Fiducial et prendre le nom de FIDUCIAL Gérance, s'inscrit plus que jamais dans cette ligne. Il n'est ainsi pas question de laisser la collecte nouvelle s'emballer, comme on le constate ici et là, au détriment de la pérennité de la performance de long terme. Si les SCPI 2013 sont capables de fournir des bonnes performances malgré la crise, c'est bien parce qu'au fil du temps, et malgré les aléas, la sagesse a présidé aux choix d'investissement et de gestion.

Votre Société de Gestion entend bien garder ce cap.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

La fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, sociétés de gestion agréées AMF, a été réalisée, comme prévu et annoncé, le 30 septembre 2013.

*L'ensemble fusionné prend la dénomination sociale de **FIDUCIAL Gérance** et se transforme en SA à Directoire et Conseil de Surveillance.*

FIDUCIAL Gérance se positionne au 2ème rang des groupes de gestion de SCPI indépendants, et figure parmi les grands gérants de SCPI de « Commerces » avec une part de marché représentant plus de 25% dans cette catégorie.

Patrick LENOEL, Président du Directoire, et Michèle SEPHONS, Directeur Général, ont été désignés dirigeants responsables de la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL Gérance.

Jean PAQUAY est nommé Directeur Immobilier et Ludovic GROS, Directeur Financier.

*Les équipes qui étaient en charge de votre SCPI, continuent à œuvrer pour délivrer la meilleure performance à votre SCPI, ainsi que vos interlocuteurs du Service Associés, placés sous la responsabilité de **Carole GIULIANI-THIOLAS**, pour être à votre écoute et répondre à toutes vos questions, et du Service Relations Clients-Partenaires et Développement Commercial placé sous la responsabilité d'**Evelyne TILLIER**.*

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 438
Nombre de parts	173 669

Nombre d'immeubles	29
Surface en m ²	16 467

ACTUALITE

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Franck 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 ».

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 novembre 2013, 31 décembre 2013 et 31 janvier 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

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 3,588% TTC par part).

A la différence de l'ordre de vente, 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 92,09 € 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 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. **Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.**

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

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.

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 01.01.2013
Capital nominal 43 417 250,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 299,37 €
Capitalisation* 49 955 887,85 €

Au 30.09.2013
Capital nominal 43 417 250,00 €
Capitalisation* 51 406 024,00 €

* 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
31.07.2013	294,27 €	271,00 €	236
30.08.2013	294,27 €	271,00 €	198
30.09.2013	296,00 €	272,59 €	107

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

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 30.09.2013 :
712 parts (soit 0,41% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1 ^{er} trimestre		4,20 €
revenus locatifs	4,20 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} trimestre		4,20 €
revenus locatifs	4,20 €	
revenus financiers *	0,00 €	
3 ^{ème} trimestre		4,20 €
revenus locatifs	4,17 €	
revenus financiers *	0,03 €	

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2013
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 30 juillet 2013
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 30 octobre 2013

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	13,90%	12,32%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	7,39%	7,21%	5,72%	5,10%	5,92%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	16,05 0%	16,20 0%	16,50 0%	17,01 0%	17,25 0%
Prix de part moyen de l'année en €	217,05	224,76	288,32	333,74	291,30

* Avant prélèvement libératoire

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)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	95,12%	97,82%	96,34%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	98,97%	97,21%	97,01%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 98,27% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 97,21% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 97,01% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

- 130 rue Cardinet - 75017 Paris 204 m²
- 19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 Lyon 212 m²

Pour un loyer annuel de 96 340 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 130 rue Cardinet - 75017 Paris 189 m²
- 19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 Lyon 277 m²
- Parc Technoclub - 33170 Gradignan (en arbitrage) 150 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

