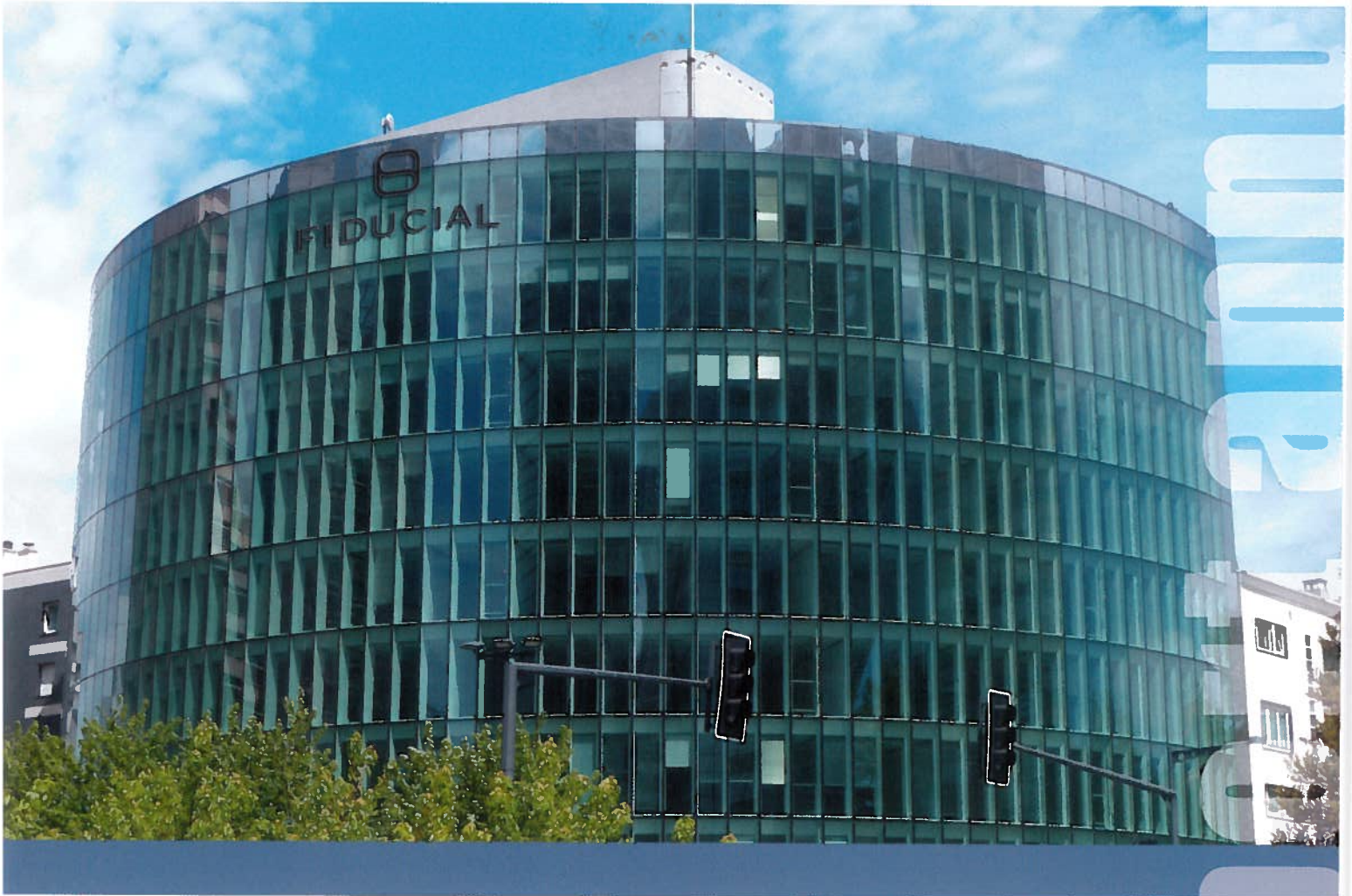


# Rapport Annuel 2012

## Croissance Immo



  
FIDUCIAL

# CROISSANCE IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 43 417 250 €  
41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
RCS Nanterre 339 595 951  
Téléphone 01 49 97 56 80 - Fax 01 49 97 56 66

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-06 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale mixte du 5 juin 2013

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
AVANT - PROPOS .....	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 12
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 18
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 29
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 33
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 37

# DIRECTION ET CONTROLE

## ***Société de gestion***

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

### ***Conseil d'administration au 31 décembre 2012***

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration

Madame Michèle SEPHONS, Administrateur

Monsieur Henri de GAUDEMARIS, Administrateur

Monsieur Bertrand COTE, Administrateur

PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,  
représentée par Monsieur Bertrand COTE

## ***Conseil de surveillance***

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président

Monsieur Antoine de LACHEISSERIE

Monsieur Xavier FAIRBANK

Monsieur Thierry LEBRUN

Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Jean-Pierre STEICHEN

AVENIR IMMOBILIER, représenté par Madame Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représenté par Madame Edith BOISSERON

## ***Commissaire aux comptes***

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (*titulaire*)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Monsieur Lionel LEPETIT

Monsieur Yves NICOLAS (*suppléant*)

## ***Expert immobilier***

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

### **LES SCPI EN 2012**

---

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent.

La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi-siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base), les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27% (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, huit d'entre elles, parmi les neuf les plus importantes, affichent un taux supérieur à cette moyenne.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds € en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27%) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98% en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.

### **LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

---

Malgré un environnement économique difficile, 14,5 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2012 avec un recul des volumes de l'ordre de 10% sur un an.

Les bureaux continuent de focaliser l'intérêt des investisseurs avec 10 milliards d'euros placés, bien que ce résultat masque une baisse de 20% sur un an et un poids historiquement faible (70% des engagements). En réalité, on a assisté à un marché à deux vitesses : réduit en périphérie francilienne et en région, mais dynamique dans les quartiers d'affaires reconnus de la capitale. Avec 5,6 milliards d'euros d'engagements enregistrés, 2012 représente la 2ème meilleure année pour les bureaux parisiens, juste derrière 2007 (6 milliards d'euros).

Les commerces ont continué à bénéficier de leur réputation d'actifs défensifs pour les SCPI et OPCI, tout du moins les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville, ces dernières ayant concentré à elles seules 65% des volumes commerces enregistrés. En témoignent des transactions emblématiques telles que le 52 avenue des Champs-Élysées (Virgin Megastore) à Paris.

Avec 3,2 milliards d'euros engagés, l'investissement en 2012 est en hausse de 30% et se rapproche du record de 2007. A noter toutefois, une baisse des centres-commerciaux, principalement liée au risque de soutenabilité des taux d'effort demandés aux enseignes et à une offre toujours restreinte.

L'année 2012 aura aussi été celle des riches institutionnels étrangers capables de mobiliser d'importants volumes de fonds propres sur de grandes transactions. Ainsi, 87% des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux, notamment des fonds souverains.

Dans ce contexte, la France devrait rester séduisante pour les capitaux nationaux et internationaux en 2013 de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est a priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « *cash-flow* » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

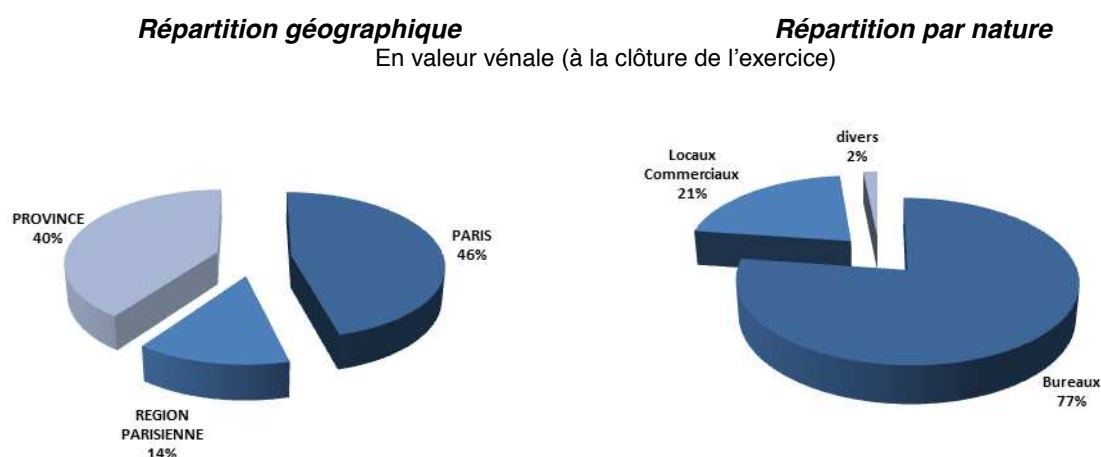
Nous vous avons convoqués en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour vous rendre compte des activités de votre société en 2012 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et les modifications statutaires corrélatives au changement de siège social et au changement de dénomination sociale de la société de gestion, à la suite de la fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM.

## RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA SCPI CROISSANCE IMMO

### ***PATRIMOINE***

#### ***Composition du patrimoine***

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de la SCPI CROISSANCE IMMO totalise une superficie de 16 220 m<sup>2</sup> répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :



#### ***Valeur vénale du patrimoine immobilier***

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2012 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 46 357 000 € hors droits, en hausse de 1,1% par rapport à l'expertise de 2011.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 4 rue saint-Florentin - 75001 Paris (+ 3%)
- 10 rue Pergolèse - 75016 Paris (+ 2,4%)
- 3 rue Fénelon - 33000 Bordeaux (+ 2,2%)
- 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris (+ 2,1%)
- 30 place Saint-Ferdinand - 75017 Paris (+ 2,1%)
- 14 avenue Niel - 75017 Paris (+ 2%)

Les principales baisses de valeur concernent les immeubles suivants :

- Antalya - 119 avenue Jacques Cartier - 34000 Montpellier (- 2,9%)
- Parc Technologique - 83300 Gradignan (- 2,2%)

Les valeurs comptables (49 105 453 €) sont supérieures aux valeurs estimées (46 357 000 €).

### Taux d'occupation financier (TOF)

2012	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	99,29%	99,09%	99,10%	95,45%

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2012 par rapport à 2011

	2011	2012
TOF du 4ème trimestre	99,30%	95,45%
TOF annuel	98,74%	98,20%

### Etat des vacants

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2012 correspondent à des locaux à usage de bureaux libérés au cours de l'année 2012 pour 290 m<sup>2</sup> dans les immeubles situés 4 avenue de l'Opéra à Paris et 3 rue Fénelon à Bordeaux et représentent un manque à gagner de 18 071 €HT sur l'exercice.

### Travaux

Les gros travaux de l'année 2012 ont été réalisés sur l'immeuble sis 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris 9 703 €  
Travaux de remise en état avant relocation (climatisation et sanitaires)

### Locataires en contentieux

Votre société a doté 110 728 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 130 rue Cardinet - 75017 Paris	64 153 €
- 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris	21 109 €
- Parc Technologique - 33170 Gradignan	12 350 €
- 5 rue Fénelon - 33000 Bordeaux	6 224 €
- 30 place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	4 424 €
- L'Européen - 19 boulevard E. Deruelle - 69003 Lyon	1 060 €
- 4 rue Sain-Florentin - 75001 Paris	1 057 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

## **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 ET PERSPECTIVES**

Le résultat de l'exercice ressort à 3 376 790,78 € en progression de 13,5% par rapport à 2011 compte tenu d'une évolution favorable des produits locatifs et d'un résultat exceptionnel significatif.

Les loyers de Croissance Immo s'élèvent à 3 879,5 K€ au 31/12/2012, en progression de 2,3% par rapport à 2011, malgré la perte de loyers consécutive à la vente, en 2011, des actifs immobiliers de la rue de Paris à Orsay et de la rue Méchain à Paris 14<sup>ème</sup>. A périmètre constant, après neutralisation des loyers des immeubles cédés, les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 3,45%.

Les grosses réparations qui avaient été réalisées sur plusieurs immeubles en 2011 ont été ramenées à 9,7 K€ contre 198,6 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 193,9 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 5% des loyers annuels, comme en 2011.

Les travaux d'entretien et autres charges immobilières non refacturées aux locataires diminuent de 120 K€ sur différents postes, en liaison notamment avec les actifs arbitrés au cours de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 454 K€ tandis qu'une dotation aux provisions sur créances douteuses de 110,7 K€ a été constituée au 31/12/2012 contre 90,5 K€ au 31/12/2011. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée à fin 2012, la dotation nette aux provisions s'élève à 20,2 K€ contre -236,9 K€ l'an passé. Cette évolution significative est à relier avec l'importante reprise de provision de l'exercice précédent consécutive à la comptabilisation en charges exceptionnelles de pertes sur des créances locataires irrécouvrables.

Le résultat financier diminue de 17,6 K€, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt des placements, malgré une hausse des volumes de trésorerie moyens placés sur 2012.

Enfin, le résultat exceptionnel au 31/12/2012 s'élève à 239,2 K€ et résulte principalement de la comptabilisation d'une indemnité de résiliation de bail concernant l'immeuble de la rue Dufrenoy à Paris 16<sup>ème</sup> et d'une indemnité de droit d'entrée sur l'immeuble de la rue Nationale à Lille.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 17,25 € par part, soit un rendement de 5,76% par rapport à la valeur de réalisation de Croissance Immo au 31/12/2012 contre 5,80% l'an passé.

L'année 2012 a été marquée par un résultat net en hausse en raison notamment de revenus exceptionnels pour près de 300 K€. Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues début 2013, le résultat de l'exercice en cours devrait s'inscrire en hausse par rapport au résultat 2012 retraité des mêmes éléments exceptionnels, compte tenu du réinvestissement, dans le courant de l'année, des fonds issus des arbitrages.

## **MARCHE DES PARTS**

### **Marché secondaire**

	<b>Prix d'exécution *</b>	<b>Prix acheteur *</b>	<b>Nombre de parts échangées</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	270,00 €	293,19 €	405
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	270,00 €	293,19 €	771
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	267,61 €	290,60 €	88
4 <sup>ème</sup> trimestre 2012	259,98 €	282,30 €	220

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).



Au total, ce sont donc 1 484 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

#### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2012, 548 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

#### **Ordres de vente en attente**

Au 31 décembre 2012, 1 857 parts étaient en attente de cession (*soit 1,07% du nombre total des parts*).

#### **Marché des parts - année 2012**

Sur l'ensemble du marché, 2 032 parts ont été échangées (*soit 1,17% du nombre total des parts*).

#### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2012, ce sont 3 284 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (44 dossiers) et donations (3 dossiers).

## **ASSEMBLEE GENERALE**

---

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2012, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

La société de gestion vous informe que cette année quatre mandats de membres du conseil de surveillance viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN
- Monsieur Antoine de LACHEISSERIE
- Monsieur Jean-Marie PICHARD
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN.

Ces membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu sept candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le conseil de surveillance se compose de huit membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, des résolutions nouvelles sont soumises à votre approbation.

➤ ***Une résolution, à caractère ordinaire, relative à la régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs.***

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en œuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 11<sup>ème</sup> résolution que nous vous demandons d'approuver.

➤ ***Des résolutions, à caractère extraordinaire, relatives aux conséquences statutaires de la fusion-absorption d'UFFI REAM avec FIDUCIAL GERANCE.***

Comme vous le savez, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012. Le Groupe FIDUCIAL est actionnaire de longue date d'une société de gestion de SCPI, FIDUCIAL GERANCE.

Au terme d'une première étape de rapprochement entre les deux entités, il a été décidé la fusion des deux sociétés de gestion, dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

La fusion, par voie d'absorption, de la société FIDUCIAL GERANCE par la société UFFI REAM interviendra après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation. Dans ce même temps, UFFI REAM changera de dénomination sociale pour devenir FIDUCIAL GERANCE, seul changement concernant votre société de gestion.

Tel est l'objet des 1<sup>ème</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions qui formalisent les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale).

---

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2013

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de l'activité de votre SCPI CROISSANCE IMMO, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2012 ont atteint 3 879 511 € contre 3 792 851 € en 2011.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 3 376 790 € contre 2 975 956 € en 2011.
- Le taux d'occupation est passé de 99,29% au 1er trimestre à 95,45% au 4ème trimestre.
- Marché secondaire : 1 484 parts ont été échangées au prix d'exécution et 548 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2012 a été de 17,25 € par part, contre 17,01 € en 2011.

Les parts de CROISSANCE IMMO n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 9% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 380 458,55 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du commissaire aux comptes, tels que ceux-ci ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Madame Joëlle CHAUVIN

# TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

*suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05*

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
PARIS	37,50%	7,97%	0,54%
REGION PARISIENNE	11,46%	2,09%	0,36%
PROVINCE	27,87%	11,50%	0,71%
<b>TOTAUX</b>	<b>76,83%</b>	<b>21,56%</b>	<b>1,61%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : novembre 1986

Nominal de la part : 250 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2008	43 417 250 €	Néant	173 669	1 460	Néant	209,57 €
2009	43 417 250 €	Néant	173 669	1 433	Néant	251,00 €
2010	43 417 250 €	Néant	173 669	1 418	Néant	399,60 €
2011	43 417 250 €	Néant	173 669	1 431	Néant	293,19 €
2012	43 417 250 €	Néant	173 669	1 437	Néant	287,65 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2008	920	0,53%	1 649	N. S.	5 519,81 €
2009	2 462	1,42%	63	N. S.	15 288,96 €
2010	1 725	0,99%	473	N. S.	13 337,03 €
2011	556	0,32%	1 801	N. S.	5 123,25 €
2012	2 032	1,17%	1 857	N. S.	11 937,17 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année (1)	16,05 €	16,20 €	16,50 €	17,01 €	17,25 €
<i>dont % des revenus non récurrents</i>	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	205,00 €	193,00 €	231,15 €	368,00 €	270,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	199,87 €	223,76 €	285,96 €	299,90 €	266,83 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	7,83%	8,39%	7,14%	4,62%	6,39%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	8,03%	7,24%	5,77%	5,67%	6,46%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	217,05 €	224,76 €	288,32 €	333,74 €	291,30 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,39%	7,21%	5,72%	5,10%	5,92%
Report à nouveau cumulé par part (3)	8,22 €	10,12 €	9,66 €	11,08 €	11,20 €

(1) Avant prélèvement libératoire

(2) 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.

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	22,00	96,56%	22,73	98,49%	22,60	99,33%	21,84	97,83%	22,34	91,29%
. Produits financiers (2)	0,72	3,16%	0,26	1,15%	0,12	0,51%	0,48	2,16%	0,38	1,56%
. Produits divers	0,06	0,28%	0,08	0,36%	0,04	0,16%	0,00	0,01%	1,75	7,15%
<b>* TOTAL</b>	<b>22,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,47</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	2,06	9,02%	2,07	8,98%	2,07	9,09%	2,10	9,41%	2,19	8,95%
. Autres frais de gestion	0,34	1,48%	0,38	1,63%	0,38	1,69%	1,86	8,35%	0,80	3,27%
. Entretien du patrimoine	0,51	2,22%	3,40	14,75%	1,27	5,59%	1,34	5,99%	0,10	0,40%
. Charges locatives non récupérables	1,18	5,20%	1,43	6,19%	0,86	3,77%	1,27	5,68%	0,73	2,97%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,08</b>	<b>17,92%</b>	<b>7,28</b>	<b>31,55%</b>	<b>4,58</b>	<b>20,14%</b>	<b>6,57</b>	<b>29,43%</b>	<b>3,82</b>	<b>15,59%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,14%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,91	4,00%	-0,68	-2,96%	-0,03	-0,11%	-0,05	-0,23%	1,06	4,34%
. autres	-0,20	-0,89%	0,71	3,09%	0,24	1,04%	-1,36	-6,11%	0,12	0,48%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,74</b>	<b>3,26%</b>	<b>0,07</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,24</b>	<b>1,07%</b>	<b>-1,38</b>	<b>-6,19%</b>	<b>1,21</b>	<b>4,95%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>4,83</b>	<b>21,19%</b>	<b>7,35</b>	<b>31,83%</b>	<b>4,83</b>	<b>21,21%</b>	<b>5,19</b>	<b>23,24%</b>	<b>5,03</b>	<b>20,54%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>17,95</b>	<b>78,81%</b>	<b>15,73</b>	<b>68,17%</b>	<b>17,92</b>	<b>78,79%</b>	<b>17,14</b>	<b>76,76%</b>	<b>19,44</b>	<b>79,46%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,90	8,36%	-0,47	-2,06%	1,42	6,16%	0,13	0,55%	2,19	9,83%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>16,05</b>	<b>70,45%</b>	<b>16,20</b>	<b>70,22%</b>	<b>16,50</b>	<b>72,62%</b>	<b>17,01</b>	<b>76,21%</b>	<b>17,25</b>	<b>69,63%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

**TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 01/01/2012	DURANT L'ANNEE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	61 398 126		61 398 126
+ Cession d'immeubles	2 111 946		2 111 946
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	8 817 262		8 817 262
+Amortissements des amodiations	95 131	5 945	101 077
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	51 309 568	8 905	51 318 473
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	776 696		776 696
- Dépôts et cautionnements			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 701 678</b>	<b>- 2 960</b>	<b>2 698 718</b>



## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

### COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2012
5bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE	19.12.86	1 734 412	326 630	2 061 042	3 240 000
Parc Technologique de Bordeaux BERSOL - 33170 GRADIGNAN	16.10.87	500 795	214 012	714 808	450 000
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	12.02.88	899 449	167 263	1 066 712	1 040 000
Place Jean MACE 21-23 rue Renan - 69007 LYON	15.02.88	1 489 633	205 349	1 694 982	1 470 000
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	05.12.88	777 490	169 441	946 931	770 000
3/5 rue des Colonnes 7-9 rue de la Bourse - 75002 PARIS	21.12.88 19.07.89	3 401 629	739 618	4 141 246	3 450 000
ANTALYA 119 avenue Jacques CARTIER - 34000 MONTPELLIER	30.03.89	2 162 345	106 268	2 268 613	1 700 000
88 rue Nationale - 59000 LILLE	13.12.89	2 382 983	44 342	2 427 324	2 300 000
35/37 avenue Paul DOUMER - 75016 PARIS	23.01.90	811 870	176 909	988 779	430 000
Fénelon Grands Hommes 7 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	26.01.90 30.10.90	777 490	14 633	792 123	660 500
L'EUROPEEN 19 boulevard E. Deruelle - 69003 LYON	13.03.90	8 495 084	162 987	8 658 070	6 600 000
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	21.11.90	2 626 772	472 988	3 099 761	1 810 000
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	30.09.91	7 370 910	136 776	7 507 686	3 260 000
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	23.12.91	2 225 357	568 978	2 794 335	2 430 000
63 rue de Levis - 75017 PARIS	23.12.91	518 327	165 949	684 276	660 000
92-94 rue Lecourbe - 75015 PARIS	05.03.92	373 500	93 395	466 895	380 000
63-65-67 rue du Gros Horloge - 76000 ROUEN	17.04.92	2 142 274	18 994	2 161 267	3 710 000
63 avenue J.B Clément - 92100 BOULOGNE	29.06.92	2 413 268	81 359	2 494 627	2 310 000
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS	31.07.92	411 612	97 415	509 027	570 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	31.07.92	1 965 801	454 566	2 420 367	1 933 560
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS	17.09.92	243 918	60 152	304 070	235 000
14 avenue Niel - 75017 PARIS	11.09.92	259 163	57 350	316 513	607 000
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	20.10.92	862 404	199 303	1 061 707	915 000
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	10.12.92	670 776	156 735	827 511	1 240 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	29.01.93	1 219 592	437 001	1 656 593	1 826 440
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	31.03.93	640 286	215 348	855 634	682 000
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	26.12.95	865 453	15 452	880 905	777 500
16, rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13.10.05	862 859	69 945	932 804	900 000
<b>TOTAUX</b>		<b>49 105 453</b>	<b>5 629 155</b>	<b>54 734 608</b>	<b>46 357 000</b>

## SURFACE

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2012 (m²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2012 (m²)		
	Bureaux	Loc. Commerciaux	Divers	Bureaux	Loc. Commerciaux	Divers
5 bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE	867					
Parc Technologique de Bordeaux BERSOL 33170 GRADIGNAN	578					
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	180					
Place Jean MACE 21/23 rue Renan 69007 LYON	1 108					
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	120					
3/5 rue des Colannes - 7/9 rue de la Bourse 75002 PARIS	607					
ANTALYA 119 avenue Jacques CARTIER 34000 MONTPELLIER	1 563					
88 rue Nationale - 59000 LILLE	1 028	252				
35/37 avenue Paul DOUMER 75016 PARIS	92					
Fénelon Grands Hommes 7 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	280	69				
L'EUROPEEN 19 boulevard E. Deruelle 69003 LYON	3 633					
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	300					
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	795					
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	465		pkgs			
63 rue de Levis - 75017 PARIS		124				
92/94 rue Lecourbe - 75015 PARIS		38				
63/65/67 rue du Gros Horloge -76000 ROUEN		871				
63 avenue J.B Clément - 92100 BOULOGNE	308	223				
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS		100				
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	851					
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS		32				
14 avenue Niel - 75017 PARIS		71				
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	394	91		185		
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	370					
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	105			105		
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	370	73	168 pkg			
16 rue JJ Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX	262					
<b>TOTAL</b>	<b>14 276</b>	<b>1 944</b>	-	<b>290</b>	-	

## **PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2012**

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2012

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 49 105 453,22 €	46 357 000,00 €	+ 49 102 493,72 €	45 847 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 609 533,18 €		- 425 260,34 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>48 495 920,04 €</b>	<b>46 357 000,00 €</b>	<b>48 677 233,38 €</b>	<b>45 847 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 157 732,72 €	1 157 732,72 €	+ 925 172,99 €	925 172,99 €
Autres créances	+ 56 584,04 €	56 584,04 €	+ 121 076,09 €	121 076,09 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 328 496,37 €	328 496,37 €	- 308 264,39 €	308 264,39 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 929 555,06 €	5 929 555,06 €	+ 5 423 505,97 €	5 423 505,97 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 1 263 661,49 €	1 263 661,49 €	+ 1 209 020,14 €	1 209 020,14 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 091 007,81 €	1 091 007,81 €	- 1 069 277,33 €	1 069 277,33 €
Dettes d'exploitation	- 298 660,46 €	298 660,46 €	- 153 452,56 €	153 452,56 €
Dettes diverses	- 153 064,52 €	153 064,52 €	- 218 471,19 €	218 471,19 €
Dettes diverses/Distribution	- 901 342,11 €	901 342,11 €	- 859 661,55 €	859 661,55 €
<b>TOTAL II</b>	<b>5 634 962,04 €</b>	<b>5 634 962,04 €</b>	<b>5 069 648,17 €</b>	<b>5 069 648,17 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+		+ 3 000,00 €	3 000,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>			<b>3 000,00 €</b>	<b>3 000,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>54 130 882,08 €</b>		<b>53 749 881,55 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>51 991 962,04 €</b>		<b>50 919 648,17 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2012

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/12
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	43 417 250,00 €			43 417 250,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	19 651 814,68 €			19 651 814,68 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 488 201,25 €			-10 488 201,25 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-776 695,21 €			-776 695,21 €
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	1 923 866,40 €	21 846,93 €		1 945 713,33 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2011	2 975 956,62 €	-2 975 956,62 €		
Résultat de l'exercice 2012			3 376 790,78 €	3 376 790,78 €
Acomptes sur distribution 2011	-2 954 109,69 €	2 954 109,69 €		
Acomptes sur distribution 2012			-2 995 790,25 €	-2 995 790,25 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>53 749 881,55 €</b>		<b>381 000,53 €</b>	<b>54 130 882,08 €</b>

### Compte de Résultat au 31/12/2012

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2012	31/12/2011
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 122 374,48 €	1 092 253,19 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	3 879 511,87 €	3 792 851,06 €
Grosses réparations couvertes par provisions	9 702,75 €	198 644,08 €	Charges facturées	1 122 374,48 €	1 092 253,19 €
Travaux d'entretien	7 285,31 €	33 594,25 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes			Autres produits divers	8,59 €	1,46 €
Autres charges immobilières	126 318,71 €	220 078,09 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transferts de charges, indemnités d'assurances		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 265 681,25 €</b>	<b>1 544 569,61 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>5 001 894,94 €</b>	<b>4 885 105,71 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	380 458,55 €	364 600,62 €	Commissions de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance		228,55 €	Honoraires de souscriptions		
Commissions de souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	74 000,03 €	57 748,96 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
			Provisions créances douteuses	90 496,90 €	262 487,90 €
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>			Provisions grosses réparations	9 702,75 €	198 644,07 €
Provisions pour amortissements amodiations	5 945,48 €	5 945,50 €	Charges facturées sur frais de gestion		
Provisions pour créances douteuses	110 728,88 €	25 590,68 €	Provisions pour litiges		
Provisions pour grosses réparations	193 975,59 €	189 642,55 €	Transferts charges d'exploitation		
Provisions pour litiges			Indemnités d'assurances		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>765 108,53 €</b>	<b>643 756,86 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>100 199,65 €</b>	<b>461 131,97 €</b>
Charges financières			Produits financiers	66 252,45 €	83 840,24 €
			Intérêts sur certificats de dépôt		
			Autres produits financiers		
			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>66 252,45 €</b>	<b>83 840,24 €</b>
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	64 812,00 €	266 115,29 €	Produits exceptionnels	304 045,52 €	320,46 €
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>64 812,00 €</b>	<b>266 115,29 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>304 045,52 €</b>	<b>320,46 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 376 790,78 €</b>	<b>2 975 956,62 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 472 392,56 €</b>	<b>5 430 398,38 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 472 392,56 €</b>	<b>5 430 398,38 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Récapitulation des Placements Immobiliers</b>							
<b>Terrains et constructions locatives</b>							
Bureaux	39 753 454	35 612 869	39 820 773	35 169 884	1,2%	14 276	2 495
Locaux commerciaux	7 863 698	9 995 305	7 863 698	9 932 847	0,6%	1 944	5 142
Locaux d'activité							
Habitations							
Parkings	1 488 301	748 825	1 418 023	744 268	0,6%	-	
<b>Total</b>	<b>49 105 453</b>	<b>46 357 000</b>	<b>49 102 494</b>	<b>45 846 999</b>	<b>1,1%</b>	<b>16 220</b>	<b>2 858</b>
<b>Immobilisations en cours</b>							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Locaux d'activité							
Habitations							
Parkings							
<b>Total</b>							
<b>Total Général</b>	<b>49 105 453</b>	<b>46 357 000</b>	<b>49 102 494</b>	<b>45 846 999</b>	<b>1,1%</b>	<b>16 220</b>	<b>2 858</b>

**INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2012**

	Exercice 2012		Exercice 2011		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2012 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
<b>Détail des Placements Immobiliers</b>							
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	7 370 910	3 260 000	7 370 910	3 200 000	1,9%	795	4 101
3/5 rue des Colonnes - 75002 PARIS	3 401 629	3 450 000	3 401 629	3 410 000	1,2%	607	5 684
2 rue Duffrenoy - 75016 PARIS	2 626 772	1 810 000	2 626 772	1 774 000	2,0%	300	6 033
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	2 225 357	2 430 000	2 225 357	2 380 000	2,1%	465	5 226
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 965 801	1 933 560	1 965 801	1 887 278	2,5%	443	4 365
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 219 592	1 826 440	1 219 592	1 782 722	2,5%	408	4 477
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	899 449	1 040 000	899 449	1 010 000	3,0%	180	5 778
35/37 avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	811 870	430 000	811 870	425 000	1,2%	92	4 674
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	777 490	770 000	777 490	760 000	1,3%	120	6 417
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	670 776	1 240 000	670 776	1 240 000	0,0%	370	3 351
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	640 286	682 000	640 286	668 000	2,1%	105	6 495
63 rue de Levis - 75017 PARIS	518 327	660 000	518 327	660 000	0,0%	124	5 323
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS	411 612	570 000	411 612	564 000	1,1%	100	5 700
92/94 rue Lecourbe - 75015 PARIS	373 500	380 000	373 500	380 000	0,0%	38	10 000
14 avenue Niel - 75017 PARIS	259 163	607 000	259 163	595 000	2,0%	71	8 549
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS	243 918	235 000	243 918	235 000	0,0%	32	7 344
<b>Total Paris</b>	<b>24 416 453</b>	<b>21 324 000</b>	<b>24 416 453</b>	<b>20 971 000</b>	<b>1,7%</b>	<b>4 250</b>	<b>5 017</b>
63 avenue J.B Clément 92100 BOULOGNE	2 413 268	2 310 000	2 413 268	2 310 000	0,0%	531	4 350
5bis rue Mahias 92100 BOULOGNE	1 734 412	3 240 000	1 734 412	3 200 000	1,3%	867	3 737
16 rue JJ Rousseau 92130 Issy les Moulineaux	862 859	900 000	853 955	890 000	1,1%	262	3 435
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>5 010 540</b>	<b>6 450 000</b>	<b>5 001 635</b>	<b>6 400 000</b>	<b>0,8%</b>	<b>1 660</b>	<b>3 886</b>
L'EUROPEEN 19 bd E. Deruelle 69003 LYON	8 495 084	6 600 000	8 495 084	6 560 000	0,6%	3 633	1 817
88 rue Nationale 59000 LILLE	2 382 983	2 300 000	2 382 983	2 260 000	1,8%	1 280	1 797
ANTALYA 119 av Jacques Cartier 34000 MONTPELLIER	2 162 345	1 700 000	2 162 345	1 750 000	-2,9%	1 563	1 088
63/65/67 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN	2 142 274	3 710 000	2 142 274	3 700 000	0,3%	871	4 259
Place Jean MACE 21/23 rue Renan 69007 LYON	1 489 633	1 470 000	1 489 633	1 450 000	1,4%	1 108	1 327
5 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	865 453	777 500	871 399	757 500	2,6%	443	1 755
3 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	862 404	915 000	862 404	895 000	2,2%	485	1 887
7 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	777 490	660 500	777 490	643 500	2,6%	349	1 893
Parc Technologique 33170 GRADIGNAN	500 795	450 000	500 795	460 000	-2,2%	578	779
<b>Total Province</b>	<b>19 678 460</b>	<b>18 583 000</b>	<b>19 684 405</b>	<b>18 476 000</b>	<b>0,6%</b>	<b>10 310</b>	<b>1 802</b>
<b>Total Général</b>	<b>49 105 453</b>	<b>46 357 000</b>	<b>49 102 494</b>	<b>45 847 000</b>	<b>1,1%</b>	<b>16 220</b>	<b>2 858</b>

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2012, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations a fait l'objet d'une nouvelle évaluation. Désormais, elle est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provisions se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2012.



## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
. Terrains et constructions locatives	47 132 309,39 €	8 904,98 €		47 141 214,37 €
. Amodiations	261 602,43 €		5 945,48 €	255 656,95 €
. Agencements, aménagements sur construction	1 708 581,90 €			1 708 581,90 €
. Immobilisations en cours				
	<b>49 102 493,72 €</b>	<b>8 904,98 €</b>	<b>5 945,48 €</b>	<b>49 105 453,22 €</b>

> Au cours de l'exercice, la SCPI a poursuivi des travaux d'installation de la climatisation dans l'immeuble "Le Florentin".

> Les amodiations sont entendues après déduction des amortissements cumulés. La diminution de 5 945,48 € correspond à la dotation de l'exercice 2012.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2012	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2012
. Provisions pour grosses réparations	425 260,34 €	193 975,59 €	-9 702,75 €	609 533,18 €
. Provisions pour créances douteuses	308 264,39 €	110 728,88 €	-90 496,90 €	328 496,37 €
. Provisions pour litiges et risques				
	<b>733 524,73 €</b>	<b>304 704,47 €</b>	<b>-100 199,65 €</b>	<b>938 029,55 €</b>

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2012.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans l'immeuble : "4 av. de l'Opéra" à Paris pour 9 702,75 €

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2012 concernent quatorze locataires.

> Les reprises correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2011

. Report à nouveau antérieur		1 923 866,40 €
. Résultat de l'exercice 2011		2 975 956,62 €
. Dividendes versés aux associés	2 954 109,69 €	
. Report à nouveau	1 945 713,33 €	
	<b>4 899 823,02 €</b>	<b>4 899 823,02 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 7 juin 2012.

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 157 732,72 €	1 157 732,72 €	
. Créances fiscales	24 290,04 €	24 290,04 €	
. Débiteurs divers	32 294,00 €	3 263,93 €	29 030,07 €
	<b>1 214 316,76 €</b>	<b>1 185 286,69 €</b>	<b>29 030,07 €</b>

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 530 947,98 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 626 784,74 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer pour un montant de 18 613,33 € et la TVA sur factures non parvenues pour 5 676,71 €.

> Les débiteurs divers correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats pour 29 030,07 € ainsi qu'au solde SMR pour 3 263,93 €.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 091 007,81 €		1 091 007,81 €
. Locataires, avance sur charges	153 408,55 €	153 408,55 €	
. Dettes fiscales	92 620,63 €	92 620,63 €	
. Associés solde sur distribution	901 342,11 €	901 342,11 €	
. Crédoiteurs divers	205 695,80 €	205 695,80 €	
	<b>2 444 074,90 €</b>	<b>1 353 067,09 €</b>	<b>1 091 007,81 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition pour 153 408,55 €

> Les dettes fiscales correspondent à la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 73 826,35 €, autres impôts pour 12 711,44 € et la TVA à payer pour 6 082,84 €

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des fournisseurs pour 52 631,28 €, des dividendes bloqués pour 87 504,90 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 15 304,39 €, à des opérations associés sur capital pour 1 644,91 €, solde indivision pour 51,47 € ainsi qu'à des provisions pour charges à payer pour : charges immobilières pour 13 919,06 €, honoraires d'expertises immeubles pour 7 268,09 €, honoraires commissaires aux comptes pour 10 536,76 €, et le solde des honoraires de gestion pour 16 834,64 €

## CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
--	---------------------------	---------------	-------------	------------------------------

Capital souscrit 43 417 250,00 € 43 417 250,00 €

> Le capital social n'a pas varié au cours de l'exercice.

## PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes 01/01/2012	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2012
--	---------------------------	---------------	-------------	------------------------------

Plus ou moins-values réalisées sur cession -776 695,21 € -776 695,21 €

> Pas de changement sur l'exercice 2012

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 56 164,00 €

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : Néant

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 879 511,87 €	
. Charges facturées	1 122 374,48 €	
. Autres produits divers	8,59 €	
. Transfert de charges, indemnités d'assurances		
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		5 001 894,94 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 122 374,48 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-7 285,31 €	
. Grosses réparations	-9 702,75 €	
. Autres charges immobilières	-126 318,71 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 736 213,69 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -454 458,58 €

**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION** **3 281 755,11 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION -5 945,48 €  
 DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises) -204 504,82 €

**RESULTAT COURANT** **3 071 304,81 €**

Produits financiers	66 252,45 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		66 252,45 €

**RESULTAT D'EXPLOITATION** **3 137 557,26 €**

Produits exceptionnels	304 045,52 €	
Charges exceptionnelles	-64 812,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		239 233,52 €

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>3 376 790,78 €</b>
-------------------------------	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2011	2012
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 065 902,34 €</b>	<b>6 632 526,11 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	2 975 956,62 €	3 376 790,78 €
Cessions d'actifs	2 700 000,00 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-78 976,62 €	101 531,71 €
Dotations aux amortissements	5 945,50 €	5 945,48 €
Dotations aux provisions	215 233,23 €	304 704,47 €
<b>Total des ressources</b>	<b>5 818 158,73 €</b>	<b>3 788 972,44 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-133 060,53 €	165 067,68 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	807 560,85 €	859 661,55 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 094 448,14 €	2 094 448,14 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
. Acquisitions d'actifs	21 454,53 €	8 904,98 €
Reprise d'amortissements et de provisions	461 131,97 €	100 199,65 €
<b>Total des emplois</b>	<b>3 251 534,96 €</b>	<b>3 228 282,00 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>6 632 526,11 €</b>	<b>7 193 216,55 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### **CHARGES**

#### **LES CHARGES IMMOBILIERES**

**1 265 681,25 €**

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 122 374,48 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	9 702,75 €
- les travaux d'entretien et de réparation	7 285,31 €
- les charges non récupérables	25 552,60 €
- les impôts et taxes	13 281,32 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	20 747,01 €
- les honoraires de relocation	45 689,13 €
- les primes d'assurances	91,22 €
- des honoraires divers	20 957,43 €

#### **LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE**

**765 108,53 €**

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	380 458,55 €
- 9 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	380 458,55 €
- la TVA non récupérable	

#### **LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent**

**74 000,03 €**

- les honoraires des commissaires aux comptes	18 060,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	9 077,00 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	5 000,00 €
- des honoraires divers	500,00 €
- des frais actes	3 278,02 €
- diverses charges de gestion courante	36 585,01 €

#### **LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS**

**310 649,95 €**

> sont détaillées au point "état des provisions".	304 704,47 €
> Amortissements sur les amodiations	5 945,48 €

#### **LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent**

**64 812,00 €**

> Des créances irrécouvrables constatées sur l'exercice	64 812,00 €
> Des autres charges exceptionnelles	

### **PRODUITS**

#### **LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent**

**5 001 894,94 €**

- les loyers de vos immeubles.	3 879 511,87 €
- les charges refacturées	1 122 374,48 €
- des autres produits	8,59 €
- Les transferts de charges et indemnités d'assurances	

#### **LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent**

**100 199,65 €**

- les reprises de provisions créances douteuses	90 496,90 €
- les reprises de provisions grosses réparations	9 702,75 €
- les transferts de charges	
- les indemnités d'assurances	

#### **LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent**

**66 252,45 €**

> les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.	66 252,45 €
---	-------------

#### **LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent**

**304 045,52 €**

> A des Indemnités de résiliation de bail	207 000,00 €
> Aux Produits exceptionnels (dont 85 K€ de droit d'entrée sur l'immeuble rue Nationale à Lille).	97 045,52 €

#### **AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent**

**5 472 392,56 €**

#### **contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**2 095 601,78 €**

#### **LE SOLDE, soit**

**3 376 790,78 €**

correspond au bénéfice de l'exercice.

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2012 :	<b>173 669</b>	
Placements immobiliers	48 495 920,04 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	5 634 962,04 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>54 130 882,08 €</b>	<b>311,69 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	46 357 000,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	5 634 962,04 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>51 991 962,04 €</b>	<b>299,37 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 3,588% TTC du prix de souscription	1 865 471,60 €	
	<u>1 865 471,60 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	2 874 134,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	834 426,00 €	
	<u>3 708 560,00 €</u>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>57 565 993,64 €</b>	<b>331,47 €</b>
<i>(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.</i>		



## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Associés  
**CROISSANCE IMMO**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O UFFI REAM**  
41 avenue Gambetta  
CS 50002  
92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI CROISSANCE IMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

## **CROISSANCE IMMO**

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels*

*Exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **II - Justification de nos appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

#### Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **III- Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit



## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux associés  
**CROISSANCE IMMO**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O UFFI REAM**  
41 avenue Gambetta  
CS 50002  
92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



## **CROISSANCE IMMO**

*Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

*Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 - Page 2*

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

---

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société de gestion UFFI REAM

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 9 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 380 458,55 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI CROISSANCE IMMO à UFFI REAM par chaque cessionnaire. Au titre de 2012, cette commission s'élève à 11 937,17 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

## TEXTE DES RESOLUTIONS

### Décisions soumises à l'assemblée générale ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2012 à la société de gestion UFFI REAM.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

#### Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2012 s'élève à la somme de ..... 3 376 790,78 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 1 945 713,33 €  
le montant total disponible atteint ..... 5 322 504,11 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :  
un dividende total de ..... 2 995 790,25 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 2 326 713,86 €

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 54 130 882,08 €, soit 311,69 €par part.

#### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 51 991 962,04 €, soit 299,37 €par part.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 57 565 993,64 €, soit 331,47 €par part.

### **Neuvième résolution**

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

### **Dixième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### **Onzième résolution**

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'assemblée générale des associés autorise la société de gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société Civile de Placement Immobilier pour le compte des seuls associés de la SCPI CROISSANCE IMMO soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'assemblée générale autorise en conséquence la société de gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la SCPI et le cas échéant, à régulariser la répartition, de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

### **Douzième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2013, à 5.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

### **Treizième résolution**

L'assemblée générale approuve l'élection de quatre membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

### **Associés sortants se représentant**

#### **AVIVA-VIE**

Représentée par Madame Joëlle CHAUVIN

Détenant 79 812 parts

Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 Bois-Colombes

*Président de l'actuel conseil de surveillance.*

**Monsieur Antoine de LACHEISSERIE** - Né le 8 mars 1943 - Demeurant à Chabeuil (26120)

Détenant : 4 parts en pleine propriété et 100 parts en nue-propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de l'enseignement supérieur et actuellement chargé des relations internationales de l'Université du Vin.

**Monsieur Jean-Marie PICHARD** - Né le 6 décembre 1938 - Demeurant à Puteaux (92800)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : enseignant en Droit des Affaires et Gestion Fiscale à l'université de Paris et à la CCIP - retraité et Président de l'Association Défense de l'Epargne Foncière Immobilière (D.E.F.I).

**Monsieur Jean-Pierre STEICHEN** - Né le 10 juillet 1943 - Demeurant à Paris (75019)  
Détenant 52 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : comptable-contrôleur de gestion au sein d'un groupe d'assurances vie - Retraité.

#### **Associés faisant acte de candidature**

**AAAZ** - société civile immobilière  
Représentée par Monsieur Serge BLANC  
Détenant 15 parts  
Siège social : 2 allée de Marivel - 78000 Versailles

**APPSCPI**  
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal  
Détenant 10 parts  
Siège social : 64 rue Ampère - 75017 Paris

**Monsieur Bernard AVOINE** - Né le 8 janvier 1943 - Demeurant à Nice (06000)  
Détenant 280 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole) chez Thalès, Technip et Total en retraite et chargé de cours de « management de projet » auprès de l'IUT, de l'IPAG et de l'EDHEC de Nice.

**INVEST IN CONSULTING** (Société par actions simplifiée unipersonnelle) Gestionnaire de fonds en Private Equity  
Représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER  
Détenant 20 parts  
Siège social : 34 rue de l'Ourcq - 75019 Paris

**JEANCLAURAY** - société civile immobilière  
Représentée par son gérant, Monsieur Jean-Louis COSTE  
Détenant 80 parts  
Siège social : 20 rue Pasteur - 91310 Linas

**Monsieur André PERON** - Né le 20 avril 1953 - Demeurant à Plouéderm (29800)  
Détenant 20 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier de filiales d'un groupe agroalimentaire en Bretagne

**Monsieur Patrick WASSE** - Né le 29 septembre 1963 - Demeurant à Migennes (89400)  
Détenant 121 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable audit procédures et comptes - adjoint au directeur du traitement des opérations administratives d'une société de services.

#### **Quatorzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## Décisions soumises à l'assemblée générale extraordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale prend acte du transfert du siège social de la SCPI au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE et décide de modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

#### **Article 4 - Siège social**

##### ***Ancienne rédaction***

Le siège social est fixé 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

##### ***Nouvelle rédaction***

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir été informée :

- du projet de fusion entre FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM par voie d'absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE,
- du changement de siège social de la société de gestion,

approuve en conséquence les modifications corrélatives de l'article 14 - 1<sup>er</sup> alinéa des statuts, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion.

#### **Article 14 - Nomination du gérant**

##### ***Ancienne rédaction***

La société est administrée par une société de gestion de portefeuille, la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation "UFFI REAM" - précédemment dénommée SERCC - société anonyme au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est au : 24 rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS NANTERRE 612 011 668, qui a obtenu l'agrément de l'A.M.F N° GP 08000009.

##### ***Nouvelle rédaction***

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Tous les autres alinéas de cet article demeurent inchangés.

### Troisième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2012	Exercice 2011	Exercice 2012	Exercice 2011
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 879 511,87 €	3 792 851,06 €	22,34 €	21,84 €
- Excédent brut d'exploitation	3 281 755,11 €	2 917 957,97 €	18,90 €	16,80 €
- Résultat de l'exercice	3 376 790,78 €	2 975 956,62 €	19,44 €	17,14 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	43 417 250,00 €	43 417 250,00 €	250,00 €	250,00 €
- Total des capitaux propres	54 130 882,08 €	53 749 881,55 €	311,69 €	309,50 €
- Immobilisations locatives	49 105 453,22 €	49 102 493,72	282,75 €	282,74 €
- Total de l'état du patrimoine	54 130 882,08 €	53 749 881,55 €	311,69 €	309,50 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	5 322 504,11 €	4 899 823,02 €	30,65 €	28,21 €
- Dividende	2 995 790,25 €	2 954 109,69 €	17,25 €	17,01 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	46 357 000,00 €	45 847 000,00 €	266,93 €	263,99 €
- Valeur comptable	54 130 882,08 €	53 749 881,55 €	311,69 €	309,50 €
- Valeur de réalisation	51 991 962,04 €	50 919 648,17 €	299,37 €	293,20 €
- Valeur de reconstitution	57 565 993,64 €	56 414 405,15 €	331,47 €	324,84 €