

# Rapport Annuel 2014 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 €  
339 595 951 RCS NANTERRE

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

---

## **Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2015**

---

**Exercice 2014**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

### *Société de gestion*

#### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

#### **Directoire**

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

#### **Conseil de Surveillance**

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

### *Conseil de surveillance*

AVIVA-VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,  
représentée par Benoît POZZO di BORGIO, Président

Antoine de LACHEISSERIE

Xavier FAIRBANK

Thierry LEBRUN

Jean-Marie PICHARD

Jean-Pierre STEICHEN

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

### *Commissaire aux comptes*

#### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

### *Expert immobilier*

#### **EXPERTISES GALTIER**

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

### *Dépositaire*

#### **CACEIS BANK FRANCE**

1-3, Place Valhubert

75013 PARIS

## Sommaire

AVANT-PROPOS .....	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 12
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014 .....	PAGE 15
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 16
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 27
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 30
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 32

### LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

### 2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4<sup>ème</sup> trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

### 2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHE LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage possible des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à procéder au remplacement de l'expert immobilier suite à sa démission survenue pour les raisons explicitées ci-après.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront soumises à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

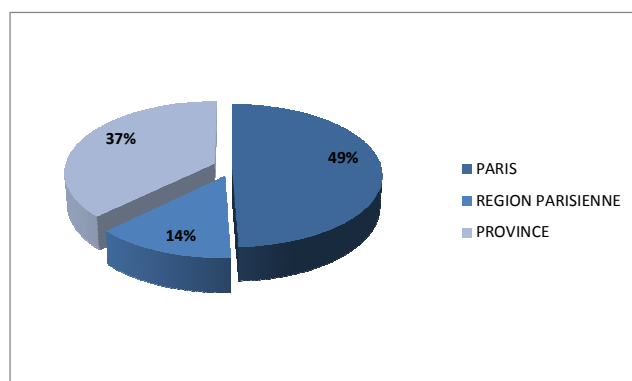
## PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

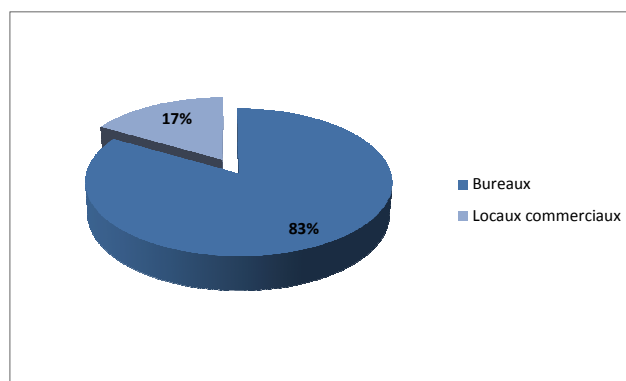
Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI CROISSANCE IMMO totalise une superficie de 16 467 m<sup>2</sup> répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :

#### Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



#### Répartition par nature



### 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 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 49 610 000 € hors droits, en hausse de 0,64% par rapport à l'expertise de 2013.

Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	617 000 €	650 000 €	+5,3%
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	2 340 000 €	2 460 000 €	+5,1%
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	780 000 €	816 000 €	+4,6%
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	900 000 €	936 000 €	+4,0%
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	2 370 000 €	2 444 000 €	+3,1%

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	6 600 000 €	6 380 000 €	-3,3%
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	1 470 000 €	1 440 000 €	-2,0%
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	670 000 €	660 000 €	-1,5%
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	1 700 000 €	1 680 000 €	-1,2%

Les valeurs comptables (51 657 887 €) sont supérieures aux valeurs estimées (49 610 000 €).

### Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	97,93%	98,17%	95,44%	94,25%

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

La baisse du TOF constatée au 4ème trimestre 2014 est liée aux départs de locataires enregistrés sur la fin du 3ème trimestre ainsi que sur le dernier trimestre de l'année (voir détail dans le paragraphe relocation ci-dessous).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	96,78%	94,25%
TOF annuel	96,51%	96,45%

### Situation locative

Malgré un contexte économique difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 3 945 654 € à 4 021 111 € soit 75457 € de loyers facturés supplémentaires, ce qui représente une hausse de 1,9 %. Cette hausse provient notamment de l'acquisition en indivision de l'immeuble situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 47 rue Monceau au cours de l'année 2013 et dont les loyers sont devenus pleinement productifs en 2014.

### État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 1 691 m<sup>2</sup> dont 423 m<sup>2</sup> étaient en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées au cours de l'année 2014 représentent 1 083 m<sup>2</sup> et concernent principalement l'immeuble 19 boulevard Eugène Deruelle à Lyon (931 m<sup>2</sup>) libérés aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2014.

Le manque à gagner total des locaux vacants, hors immeuble en arbitrage, représente 134 159 € HT sur l'exercice 2014.



## Relocations

La totalité des loyers générés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 34 987 € HT et a porté sur une surface globale de 758 m<sup>2</sup> principalement sur les immeubles suivants : Lyon, Paris et Lille.

## Travaux

Les gros travaux de l'année 2014 se sont élevés à 224 188 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 3/5 rue des colonnes 7/9 rue de la Bourse - 75002 PARIS Travaux de remise en état de locaux avant relocation.	186 428 €
- Place Jean Macé-21-23 rue Renan - 69007 LYON Travaux de remise en état d'un local vacant avant relocation.	23 428 €
- 3 rue Fénélon - 33000 BORDEAUX Remise en état d'un local avant relocation	14 332 €

## Provisions pour créances douteuses

Votre société a doté 83 520 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- L'Européen - 19 boulevard E. Deruelle - 69003 Lyon	33 417 €
- 119 avenue Jacques Cartier - 34000 Montpellier	19 509 €
- 5 rue Fénélon - 33000 Bordeaux	10 775 €
- 88 rue Nationale - 59000 Lille	7 282 €
- 59/63 avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 Boulogne	6 556 €

Concernant l'immeuble de Lyon, la dotation de 33 417 € porte principalement sur des retards de paiement de loyers, de Taxes foncières 2014, de solde de charges sur cinq locataires et sur laquelle un montant de 18 941 € a été réglé début 2015. La dotation relative à l'immeuble de Montpellier d'un montant de 19 509 € comprend les Taxes Foncières 2014 et solde de charges facturées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 sur deux locataires.

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

## Procédures contentieuses

### Immeuble 14 avenue Niel - 75017 PARIS

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, 14 avenue Niel à Paris 17<sup>e</sup> a assigné votre SCPI suite à un litige avec le locataire du local commercial appartenant à votre société. Votre locataire a procédé à des travaux sans accord préalable de la copropriété, travaux ayant entraîné l'annexion de parties communes (couloir et sanitaire communs) d'une surface d'environ 4 m<sup>2</sup>.

Une négociation est actuellement en cours pour trouver une issue amiable à cette procédure contentieuse. Le syndicat des copropriétaires propose la vente de ces parties communes à votre SCPI.

Un expert agréé auprès de la Cour d'Appel de Paris a été désigné afin de fixer la valeur vénale de ces locaux. En vue de solder amiablement ce litige votre SCPI pourrait donc être amenée à acquérir ces parties communes en 2015.

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat de l'exercice ressort à 3 198 K€ en diminution de 0.8% par rapport à 2013.

Les revenus locatifs de Croissance Immo s'élèvent à 4 021 K€ au 31/12/2014, en hausse de 1.91% compte tenu de l'impact en année pleine de l'acquisition de la rue de Monceau à Paris réalisée à mi-année 2013. A périmètre constant, la variation des loyers s'élève à -0.98%.

Les grosses réparations ont été ramenées à 224 K€ contre 250 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 201 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 5% des loyers annuels, comme en 2013.

Les travaux d'entretien et autres charges immobilières non refacturées aux locataires progressent de 193 K€ sur différents postes tandis que les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 436 K€ à un niveau comparable à 2013.

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 83 K€ a été constituée contre 157 K€ au 31/12/2013. Après prise en compte de la reprise de provision concomitante comptabilisée à fin 2014, la dotation nette aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à -29 K€ contre 131 K€ l'an passé.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 21.90 € par part, incluant un dividende exceptionnel de 3.80€, soit un rendement de 7.32% par rapport à la valeur de réalisation.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	299,39 €	325,14 €	394
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	291,76 €	316,85 €	352
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	283,92 €	308,33 €	234
4 <sup>ème</sup> trimestre 2014	282,63 €	306,93 €	680

\* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,6% TTC).

Au total, ce sont donc 1 660 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, 600 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 891 parts étaient en attente de cession (soit 0,51% du nombre total des parts).

### Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 2 260 parts ont été échangées (soit 1,30% du nombre total des parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 650 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (15 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

## ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (Tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

## ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été souscrit par votre société en 2014 et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- aux échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, votre expert immobilier, EXPERTISES GALTIER, ayant démissionné de son mandat en raison d'un incident survenu de son fait dans les expertises d'une des SCPI gérée par FIDUCIAL Gérance, il est soumis à votre approbation la désignation, en remplacement, de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A toutes fins utiles, il est précisé qu'un appel d'offres a été préalablement lancé en vue de déterminer l'expert immobilier le plus adapté à votre SCPI.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion  
FIDUCIAL Gérance

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie 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 2014 ont atteint 4 021 111 € contre 3 945 654 € en 2013.
- Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 3 198 025 € contre 3 224 693 € en 2013.
- Le taux d'occupation financier est en baisse passant de 97,93% au 1<sup>er</sup> trimestre à 94,25% au 4<sup>ème</sup> trimestre.
- Marché secondaire : 1 660 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 600 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2014 a été de 21,90 € par part incluant un dividende exceptionnel de 3,80 €, contre 18 € en 2013.

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 outre, nous vous précisons que la désignation de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire suite à un incident de son fait, nous agréé.

En application de l'article L 214-106 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 FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 367 089,52 € 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.

Le Président  
AVIVA-VIE  
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ 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
PARIS	44,26%	5,08%
REGION PARISIENNE	11,28%	2,07%
PROVINCE	27,83%	9,48%
<b>TOTAUX</b>	<b>83,37%</b>	<b>16,63%</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)
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 €
2013	43 417 250 €	Néant	173 669	1 438	Néant	310,20 €
2014	43 417 250 €	Néant	173 669	1437	Néant	299,80 €

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

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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 (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
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 €
2013	3 419	1,97%	554	N. S.	23 696,88 €
2014	2 260	1,30%	891	N. S.	14 400,56 €

## TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	16,50 €	17,01 €	17,25 €	18,00 €	21,90 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	17,36%*
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	231,15 €	368,00 €	270,00 €	264,90 €	285,67€
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	7,14%	4,62%	6,39%	6,79%	7,67%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	288,32 €	333,74 €	291,30 €	288,17 €	314 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,72%	5,10%	5,92%	6,25%	6,97%
Report à nouveau cumulé par part (3)	9,66 €	11,08 €	11,20 €	13,39 €	13,96 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :  
 - le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)  
 - et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

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

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

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	22,60	99,33%	21,84	97,83%	22,34	91,29%	22,72	97,48%	23,15	99,53%
. Produits financiers (1)	0,12	0,51%	0,48	2,16%	0,38	1,56%	0,17	0,71%	0,11	0,47%
. Produits divers	0,04	0,16%	0,00	0,01%	1,75	7,15%	0,42	1,81%	0,00	0,00%
<b>* TOTAL</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>23,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,26</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (2)</b>										
. Commission de gestion	2,07	9,09%	2,10	9,41%	2,19	8,95%	2,08	8,94%	2,11	9,09%
. Autres frais de gestion	0,38	1,69%	1,86	8,35%	0,80	3,27%	0,45	1,93%	0,36	1,57%
. Entretien du patrimoine	1,27	5,59%	1,34	5,99%	0,10	0,40%	1,52	6,50%	1,33	5,70%
. Charges locatives non récupérables	0,86	3,77%	1,27	5,68%	0,73	2,97%	0,20	0,86%	1,69	7,28%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>4,25</b>	<b>18,23%</b>	<b>5,50</b>	<b>23,63%</b>
Amortissements nets (3)										
. Patrimoine	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,14%	0,03	0,15%	0,03	0,15%
. 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	-0,03	-0,11%	-0,05	-0,23%	1,06	4,34%	-0,30	-1,29%	-0,13	-0,57%
. Autres	0,24	1,04%	-1,36	-6,11%	0,12	0,48%	0,76	3,25%	-0,50	-2,15%
<b>Sous-total charges internes</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>0,49</b>	<b>2,11%</b>	<b>-0,60</b>	<b>-2,58%</b>
<b>* TOTAL</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>4,74</b>	<b>20,34%</b>	<b>4,90</b>	<b>21,05%</b>
<b>* RESULTAT COURANT (dont résultat exceptionnel)</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>	<b>18,57</b>	<b>79,66%</b>	<b>18,41</b>	<b>78,95%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,42	6,16%	0,13	0,55%	2,19	9,83%	0,57	2,56%	-3,49	-15,61%
<b>Revenus distribués (1)</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>	<b>18,00</b>	<b>77,10%</b>	<b>21,90</b>	<b>94,56%</b>

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2014	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	61 398 126 €		61 398 126 €
+ Cessions d'immeubles	2 111 946 €		2 111 946 €
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	8 975 262 €		8 975 262 €
+Amortissements des amodiations	107 022 €	5 945 €	112 968 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	53 882 798 €		53 882 798 €
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	776 696 €		776 696 €
- Dépôts et cautionnements			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-17 661 €</b>	<b>5 945 €</b>	<b>-11 716 €</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

# COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/12/1986	867	Bureau	1 734 412	326 630	2 061 042	3 240 000
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN *	16/10/1987	578	Bureau	500 795	214 012	714 807	420 000
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	12/02/1988	180	Bureau	899 449	167 263	1 066 712	1 070 000
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	15/02/1988	1 108	Bureau	1 489 633	205 349	1 694 982	1 440 000
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	05/12/1988	120	Bureau	777 490	169 441	946 931	816 000
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	21/12/1988 & 19/07/1989	607	Bureau	3 401 629	739 618	4 141 246	3 470 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	30/03/1989	1 563	Bureau	2 162 345	106 268	2 268 613	1 680 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	13/12/1989	1 280	Bureau / Commerce	2 382 983	44 342	2 427 325	2 460 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	23/01/1990	92	Bureau	577 251	176 909	754 160	433 000
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	26/01/1990 & 30/10/1990	349	Bureau / Commerce	875 362	14 633	889 995	686 032
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	13/03/1990	3 633	Bureau	8 729 702	162 987	8 892 689	6 380 000
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	21/11/1990	300	Bureau	2 626 772	472 988	3 099 761	1 840 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	30/09/1991	795	Bureau	7 370 910	136 776	7 507 686	3 320 000
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	23/12/1991	465	Bureau	2 225 357	568 978	2 794 335	2 520 000
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	23/12/1991	124	Commerce	518 327	165 949	684 276	660 000
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	05/03/1992	38	Commerce	373 500	93 395	466 895	390 000
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	17/04/1992	871	Commerce	2 142 274	18 994	2 161 267	3 800 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	29/06/1992	531	Bureau / Commerce	2 413 268	81 359	2 494 627	2 444 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	31/07/1992	443	Bureau	1 922 382	454 566	2 376 948	1 991 670
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	31/07/1992	100	Commerce	411 612	97 415	509 027	584 000
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	11/09/1992	71	Commerce	259 163	57 350	316 513	650 000
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	17/09/1992	32	Commerce	243 918	60 152	304 070	236 000
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	20/10/1992	485	Bureau / Commerce	950 558	199 303	1 149 860	868 398
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	10/12/1992	370	Bureau	670 776	156 735	827 511	1 290 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	29/01/1993	408	Bureau	1 263 011	437 001	1 700 012	1 881 330
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	31/03/1993	105	Bureau	628 852	215 348	844 200	700 000
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	26/12/1995	443	Bureau / Commerce	678 970	15 452	694 422	776 570
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	13/10/2005	262	Bureau	874 024	69 945	943 969	936 000
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013	247	Bureau	2 553 160	158 000	2 711 160	2 627 000
<b>TOTAUX</b>		<b>16 467</b>		<b>51 657 886</b>	<b>5 787 155</b>	<b>57 445 041</b>	<b>49 610 000</b>

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.



---

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

---

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

## Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+ 51 657 886,90 €	49 610 000,00 €	+ 51 663 832,38 €	49 292 160,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<b><u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u></b>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 534 101,72 €		- 557 234,35 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>51 123 785,18 €</b>	<b>49 610 000,00 €</b>	<b>51 106 598,03 €</b>	<b>49 292 160,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 089 563,85 €	1 089 563,85 €	+ 1 185 684,63 €	1 185 684,63 €
Autres créances	+ 349 656,83 €	349 656,83 €	+ 170 473,59 €	170 473,59 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 373 179,73 €	373 179,73 €	- 460 078,65 €	460 078,65 €
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 004 404,92 €	4 004 404,92 €	+ 4 006 555,12 €	4 006 555,12 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 344 280,88 €	344 280,88 €	+ 541 685,34 €	541 685,34 €
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
Provisions pour litiges et risques	-		-	
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	- 1 092 316,99 €	1 092 316,99 €	- 1 089 082,15 €	1 089 082,15 €
Dettes d'exploitation	- 286 094,42 €	286 094,42 €	- 213 303,48 €	213 303,48 €
Dettes diverses	- 235 473,96 €	235 473,96 €	- 246 053,12 €	246 053,12 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 459 468,07 €	1 459 468,07 €	- 931 995,00 €	931 995,00 €
<b>TOTAL II</b>	<b>2 341 373,31 €</b>	<b>2 341 373,31 €</b>	<b>2 963 886,28 €</b>	<b>2 963 886,28 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>53 465 158,49 €</b>		<b>54 070 484,31 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>51 951 373,31 €</b>		<b>52 256 046,28 €</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 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/14
<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	-10 646 201,25 €			-10 646 201,25 €
<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 €
Réserves				
Report à nouveau	2 326 713,86 €	97 602,23 €		2 424 316,09 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2014			3 198 025,28 €	3 198 025,28 €
Résultat de l'exercice 2013	3 224 693,23 €	-3 224 693,23 €		
Acomptes sur distribution 2014			-3 803 351,10 €	-3 803 351,10 €
Acomptes sur distribution 2013	-3 127 091,00 €	3 127 091,00 €		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 070 484,31 €</b>		<b>-605 325,82 €</b>	<b>53 465 158,49 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2014	31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 107 661,83 €	1 151 037,66 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	4 021 111,22 €	3 945 654,29 €
Grosses réparations couvertes par provisions	224 188,19 €	249 581,54 €	Charges facturées	1 107 661,83 €	1 151 037,66 €
Travaux d'entretien	5 949,83 €	13 708,81 €	<b>Produits annexes</b>		
Autres Charges Immobilières	235 844,53 €	34 831,48 €	Autres produits divers	3,44 €	47 206,03 €
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 573 644,38 €</b>	<b>1 449 159,49 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 128 776,49 €</b>	<b>5 143 897,98 €</b>
Rémunération de la Société de Gestion	367 089,52 €	361 738,28 €	Commissions de souscription		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission		158 000,00 €
Commissions de souscription					
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions		158 000,00 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	63 312,06 €	78 040,82 €	Provisions pour créances douteuses	170 419,05 €	25 309,57 €
Perte sur créances irrécouvrables	58 181,13 €		Provisions pour grosses réparations	224 188,19 €	249 581,54 €
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>					
Provisions pour amortissements amodiations	5 945,48 €	5 945,49 €			
Provisions pour créances douteuses	83 520,13 €	156 891,85 €			
Provisions pour grosses réparations	201 055,56 €	197 282,71 €			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>779 103,88 €</b>	<b>957 899,15 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>394 607,24 €</b>	<b>432 891,11 €</b>
Charges financières			Produits financiers	19 149,51 €	28 884,83 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>19 149,51 €</b>	<b>28 884,83 €</b>
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels	17 839,30 €	26 077,95 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	9 599,00 €		Produits exceptionnels s/ activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>9 599,00 €</b>		<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>17 839,30 €</b>	<b>26 077,95 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 198 025,28 €</b>	<b>3 224 693,23 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 560 372,54 €</b>	<b>5 631 751,87 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 560 372,54 €</b>	<b>5 631 751,87 €</b>

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Bureaux	45 763 158	41 352 762	45 772 896	41 131 775	0,5%	2 847
Locaux commerciaux	5 894 728	8 257 238	5 890 937	8 160 385	1,2%	4 248
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 657 886</b>	<b>49 610 000</b>	<b>51 663 833</b>	<b>49 292 160</b>	<b>0,6%</b>	<b>3 013</b>

\* Suite à une analyse plus approfondie par la SGP la répartition des actifs par destination a été revue

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m <sup>2</sup>
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	2 225 357	2 520 000	2 225 357	2 460 000	2,4%	5 419
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 922 382	1 991 670	1 922 382	1 959 272	1,7%	4 496
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	628 852	700 000	626 566	689 000	1,6%	6 667
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	373 500	390 000	373 500	380 000	2,6%	10 263
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 263 011	1 881 330	1 263 011	1 850 728	1,7%	4 611
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	411 612	584 000	411 612	575 000	1,6%	5 840
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	243 918	236 000	243 918	232 000	1,7%	7 375
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	259 163	650 000	259 163	617 000	5,3%	9 155
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	670 776	1 290 000	670 776	1 260 000	2,4%	3 486
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	7 370 910	3 320 000	7 370 910	3 260 000	1,8%	4 176
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	3 401 629	3 470 000	3 401 629	3 470 000	0,0%	5 717
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	577 251	433 000	577 251	433 000	0,0%	4 707
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	2 626 772	1 840 000	2 626 772	1 840 000	0,0%	6 133
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	899 449	1 070 000	899 449	1 040 000	2,9%	5 944
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	777 490	816 000	777 490	780 000	4,6%	6 800
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	518 327	660 000	518 327	670 000	-1,5%	5 323
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	2 553 160	2 627 000	2 553 160	2 553 160	2,9%	10 636
<b>Total Paris</b>	<b>26 723 561</b>	<b>24 479 000</b>	<b>26 721 274</b>	<b>24 069 160</b>	<b>1,7%</b>	<b>5 443</b>
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	2 413 268	2 444 000	2 413 268	2 370 000	3,1%	4 603
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 734 412	3 240 000	1 734 412	3 240 000	0,0%	3 737
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	874 024	936 000	874 024	900 000	4,0%	3 573
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>5 021 704</b>	<b>6 620 000</b>	<b>5 021 704</b>	<b>6 510 000</b>	<b>1,7%</b>	<b>3 988</b>
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	2 382 983	2 460 000	2 382 983	2 340 000	5,1%	1 922
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	2 142 274	3 800 000	2 142 274	3 800 000	0,0%	4 363
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN *	500 795		500 795			
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	1 489 633	1 440 000	1 489 633	1 470 000	-2,0%	1 300
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	950 558	868 398	853 715	915 000	NS	1 791
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	678 970	776 570	873 228	777 500	NS	1 753
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	875 362	686 032	786 180	660 500	NS	1 966
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	2 162 345	1 680 000	2 162 345	1 700 000	-1,2%	1 075
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	8 729 702	6 380 000	8 729 702	6 600 000	-3,3%	1 756
<b>Total Province</b>	<b>19 912 621</b>	<b>18 511 000</b>	<b>19 920 854</b>	<b>18 713 000</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1 795</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 657 886</b>	<b>49 610 000</b>	<b>51 663 833</b>	<b>49 292 160</b>	<b>0,6%</b>	<b>3 013</b>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------	--------------

\* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

---

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

---

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, 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 la société 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 2014" 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 provision 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 bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureau, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2014.

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

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	49 705 539,02 €			49 705 539,02 €
. Amodiations	249 711,46 €			249 711,46 €
. Agencements, aménagements sur construction	1 708 581,90 €		5 945,48	1 702 636,42 €
. Immobilisations en cours				
	<b>51 663 832,38 €</b>		<b>5 945,48 €</b>	<b>51 657 886,90 €</b>

> Aucune acquisition ni aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'exercice 2014.

> Les amodiations sont entendues après déduction des amortissements cumulés. La diminution de 5 945,49 € correspond à la dotation de l'exercice 2014.

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	557 234,35 €	201 055,56 €	-224 188,19 €	534 101,72 €
. Provisions pour créances douteuses	460 078,65 €	83 520,13 €	-170 419,05 €	373 179,73 €
	<b>1 017 313,00 €</b>	<b>284 575,69 €</b>	<b>-394 607,24 €</b>	<b>907 281,45 €</b>

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 5% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "7/9 rue de la Bourse à Paris" pour 186 428 €, "Lyon, Rue Renan" pour 23 428 € et "Bordeaux, Fénelon" pour 14 332 €.

> Les provisions pour créances douteuses de l'exercice 2014 concernent 48 locataires. Les reprises correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur		2 326 713,86 €
. Résultat de l'exercice 2013		3 224 693,23 €
. Dividendes versés aux associés	3 127 091,00 €	
. Report à nouveau	2 424 316,09 €	
	<b>5 551 407,09 €</b>	<b>5 551 407,09 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 13 juin 2014.

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 089 563,85 €	1 089 563,85 €	
. Créances fiscales	96 972,54 €	96 972,54 €	
. Débiteurs divers	252 684,29 €	220 054,22 €	32 630,07 €
	<b>1 439 220,68 €</b>	<b>1 406 590,61 €</b>	<b>32 630,07 €</b>

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 717 689,53 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 371 874,32 €.

> Les créances fiscales correspondent essentiellement à la TVA à récupérer.

> Les débiteurs divers correspondent principalement, aux fonds de roulement versés aux syndicats pour 32 630,07 €, au solde de compte d'indivision pour 164 188,26 €, des comptes fournisseurs débiteurs pour 50 029,31 € et des débiteurs divers pour 5 836,66 €.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 092 316,99 €		1 092 316,99 €
. Locataires, avance sur charges	152 547,66 €	152 547,66 €	
. Dettes fiscales	119 379,67 €	119 379,67 €	
. Associés solde sur distribution	1 459 468,07 €	1 459 468,07 €	
. Crédoiteurs divers	249 641,05 €	249 641,05 €	
	<b>3 073 353,44 €</b>	<b>1 981 036,45 €</b>	<b>1 092 316,99 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2015 reçus d'avance.

> Les dettes fiscales correspondent principalement à la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 99 968,39 € et aux autres impôts pour 19 411,28 €.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 95 185,27 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 28 319,21 €, aux associés en cours sur le marché secondaire pour 69 860,39 €, ainsi qu'aux provisions pour charges à payer pour 29 104,36 € (honoraires d'expertises immeubles, honoraires commissaires aux comptes, autres honoraires), des comptes fournisseurs crédoiteurs pour 15 217,82 € et un compte d'attente de 11 954 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
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 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Plus ou moins-values réalisées sur cession	-776 695,21 €			-776 695,21 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Aucune cession n'est intervenue durant l'année 2014.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 69 379 €

> 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	4 021 111,22 €
. Charges facturées	1 107 661,83 €
. Autres produits divers	3,44 €
. Transfert de charges, indemnités d'assurances	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	5 128 776,49 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 107 661,83 €
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-5 949,83 €
. Grosses réparations	-224 188,19 €
. Autres charges immobilières	-235 844,53 €

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 555 132,11 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -430 401,58 €

**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION** **3 124 730,53 €**

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	-58 181,13 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-5 945,48 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises)	110 031,55 €

**RESULTAT D'EXPLOITATION** **3 170 635,47 €**

Produits financiers	19 149,51 €
Charges financières	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	19 149,51 €

**RESULTAT COURANT** **3 189 784,98 €**

Produits exceptionnels	17 839,30 €
Charges exceptionnelles	-9 599,00 €
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	8 240,30 €

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>3 198 025,28 €</b>
-------------------------------	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 193 216,55 €</b>	<b>4 548 240,46 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	3 224 693,23 €	3 198 025,28 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	5 705,96 €	65 446,62 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	-158 000,00 €	
Dotations aux amortissements	5 945,49 €	5 945,48 €
Dotations aux provisions	354 174,56 €	284 575,69 €
<b>Total des ressources</b>	<b>3 432 519,24 €</b>	<b>3 553 993,07 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	141 841,46 €	83 062,46 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	901 342,11 €	931 995,00 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 195 096,00 €	2 343 883,03 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisitions d'actifs	2 564 324,65 €	
Reprise d'amortissements et de provisions	274 891,11 €	394 607,24 €
<b>Total des emplois</b>	<b>6 077 495,33 €</b>	<b>3 753 547,73 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>4 548 240,46 €</b>	<b>4 348 685,80 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### CHARGES

#### LES CHARGES IMMOBILIERES

1 573 644,38 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 107 661,83 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	224 188,19 €
- les travaux d'entretien et de réparation	5 949,83 €
- les charges non récupérables	128 678,88 €
- les impôts et taxes	65 803,56 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	19 832,15 €
- les honoraires de relocation	13 183,50 €
- des honoraires divers	8 346,44 €

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

779 103,88 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	367 089,52 €
- 9 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts	367 089,52 €
LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent	63 312,06 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	11 790,00 €
- les honoraires du dépositaire	4 542,22 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	10 525,00 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	5 357,16 €
- des frais actes	10 534,53 €
- diverses charges de gestion courante	19 063,15 €
CREANCES IRRECOUVRABLES	58 181,13
LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS <i>sont détaillées au point "état des provisions"</i> <i>et comprennent les amortissements sur les amodiations</i>	290 521,17 €
	284 575,69 €
	5 945,48 €

#### LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

9 599,00 €

### PRODUITS

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

5 128 776,49 €

- les loyers de vos immeubles	4 021 111,22 €
- les charges refacturées	1 107 661,83 €
- des autres produits	3,44 €

#### LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

394 607,24 €

- les reprises de provisions sur créances douteuses	170 419,05 €
- les reprises de provisions sur grosses réparations	224 188,19 €

#### LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

19 149,51 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	19 149,51 €
--	-------------

#### LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent à

17 839,30 €

- des indemnités de résiliation de bail	17 216,00 €
- des produits exceptionnels divers	623,30 €

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent  
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

5 560 372,54 €

2 362 347,26 €

**LE SOLDE, soit**

3 198 025,28 €

**correspond au bénéfice de l'exercice**

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

	Montant total	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2014 :</b>	<b>173 669</b>	
Placements immobiliers	51 123 785,18 €	
Autres actifs nets (1)	<u>2 341 373,31 €</u>	
<b>Valeur comptable</b>	<b>53 465 158,49 €</b>	<b>307,86 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	49 610 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	<u>2 341 373,31 €</u>	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>51 951 373,31 €</b>	<b>299,14 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,6% TTC du prix de souscription	<u>1 870 249,44 €</u>	
	<b>1 870 249,44 €</b>	
<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 6,47%	3 211 949,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%	<u>892 980,00 €</u>	
	<b>4 104 929,00 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>57 926 551,75 €</b>	<b>333,55 €</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés

#### **CROISSANCE IMMO**

Société civile de placement immobilier

#### **C/O Fiducial Gérance**

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

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 2014, 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 la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

## RAPPORT SPECIAL



### RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux associés  
**CROISSANCE IMMO**  
Société Civile de Placement Immobilier  
**C/O FIDUCIAL GERANCE**  
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. 214-106 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.

#### **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. 214-106 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 FIDUCIAL GERANCE**

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 2014, cette commission s'élève à 367 089,52 € HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 14 400,56 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

*PricewaterhouseCoopers Audit SA, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +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, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2015

## PROJET DE RESOLUTIONS

### DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

#### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 201 055,56 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- |  |                |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à              | 3 198 025,28 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 2 424 316,09 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de        | 5 622 341,37 € |

1°/ décide de répartir une somme de 3 803 351,10 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 605 325,82 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 818 990,27 €.

#### CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| • valeur comptable :         | 53 465 158,49 €, soit 307,86 € par part. |
| • valeur de réalisation :    | 51 951 373,31 €, soit 299,14 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 57 926 551,75 €, soit 333,55 € par part. |

#### **SIXIEME RESOLUTION**

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de la société EXPERTISES GALTIER de son mandat en cours, décide de désigner, en remplacement, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE – 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX aux fins d'expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

#### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 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.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2015, à 5 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

---



## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 021 111,22 €	3 945 654,29 €	23,15 €	22,72 €
- Excédent brut d'exploitation	3 124 730,53 €	3 254 959,39 €	17,99 €	18,74 €
- Résultat de l'exercice	3 198 025,28 €	3 224 693,23 €	18,41 €	18,57 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	43 417 250,00 €	43 417 250,00 €	250,00 €	250,00 €
- Total des capitaux propres	53 465 158,49 €	54 070 484,31 €	307,86 €	311,34 €
- Immobilisations locatives	51 657 886,90 €	51 663 832,38 €	297,45 €	297,48 €
- Total de l'état du patrimoine	53 465 158,49 €	54 070 484,31 €	307,86 €	311,34 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	5 622 341,37 €	5 551 407,09 €	32,37 €	31,97 €
- Dividende	3 803 351,10 €	3 127 091,00 €	21,90 €	18,00 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	49 610 000,00 €	49 292 160,00 €	285,66 €	283,83 €
- Valeur comptable	53 465 158,49 €	54 070 484,31 €	307,86 €	311,34 €
- Valeur de réalisation	51 951 373,31 €	52 256 046,28 €	299,14 €	300,89 €
- Valeur de reconstitution	57 926 551,75 €	58 074 366,02 €	333,55 €	334,40 €