

Rapport Annuel 2015

Croissance Immo



FIDUCIAL

Rapport Annuel

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 22 juin 2016

Exercice 2015

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de surveillance

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

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3 place Valhubert - 75013 PARIS

LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	61 296 474 €
Nombre de parts	173 669
Nombre d'associés	1 437
Valeur nominale de la part	250,00 €
Valeur de réalisation par part	353,78 €
Valeur de reconstitution par part	394,90 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	352,95 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	325,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

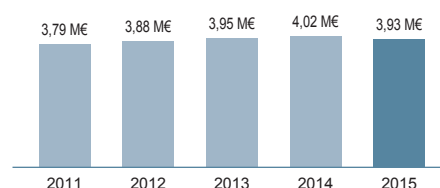
⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2015).

CROISSANCE IMMO

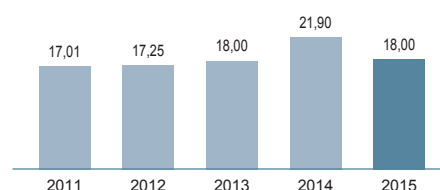
Catégorie	Bureaux
Date de création	06/11/1986
Dividendes versés en 2015	18,00 € / part
TRI 10 ans 2015	11,03 %
Taux DVM 2015 ⁽²⁾	5,19 %

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix d'achat (frais et droits inclus) moyen de l'année.

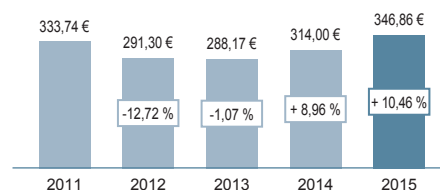
Loyers quittancés (en M€)



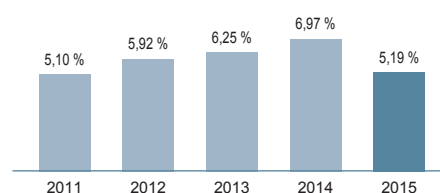
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



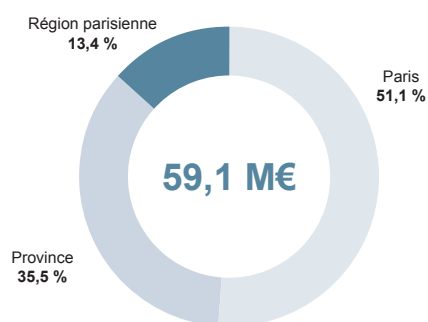
Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	29
Valeur vénale hors droits	59 108 760 €
Taux d'occupation financier annuel	93,9 %
Loyers quittancés HT	3 934 396 €

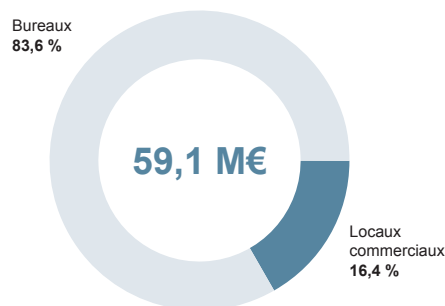
Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	22,65 €	Charges non récupérables	1,91 €
		Charges d'exploitation	3,89 €
		Charges financières	0,00 €
		Résultat exceptionnel	0,23 €
		Résultat net	16,69 €
Produits financiers	0,07 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

SCPI ET MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 16
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015	PAGE 19
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 32
TEXTE DES RÉOLUTIONS	PAGE 35

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de

gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Ile-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques, hors Paris, ont encore des taux de vacance élevés.

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 2015 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, le patrimoine, la gestion locative, 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 désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous tenons à rendre un hommage à Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE qui nous a quittés le 20 septembre dernier.

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

Dans la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe, vous trouverez l'ensemble des documents présentés dans le cadre du projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2 dont les décisions sont de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital souscrit de la SCPI s'élève à 43 417 250 € et est divisé en 173 669 parts.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2015	289,22 €	314,10 €	815
2 ^{ème} trimestre 2015	345,43 €	375,14 €	401
3 ^{ème} trimestre 2015	340,08 €	369,33 €	481
4 ^{ème} trimestre 2015	336,33 €	365,26 €	177

* 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 1 874 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, 116 parts étaient en attente de cession (soit 0,07% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 1874 parts ont été échangées (soit 1,08% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 1 648 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (19 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.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

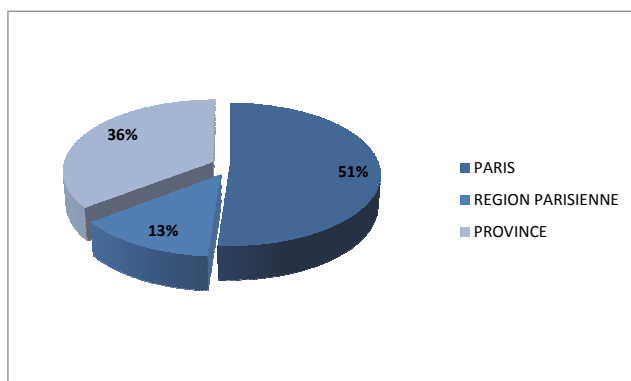
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI CROISSANCE IMMO totalise une superficie

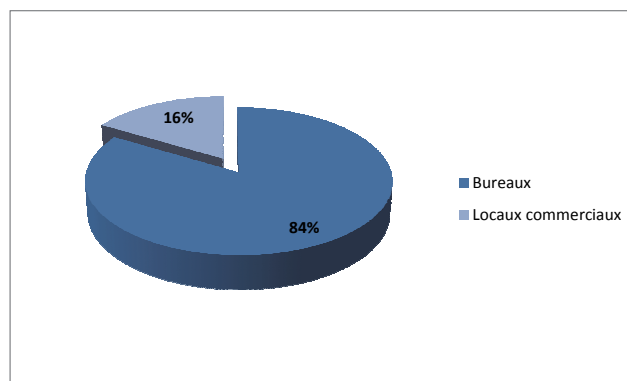
de 16 583 m² répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

Le Cabinet BNP REAL ESTATE EXPERTISE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre Société au 31 décembre 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 59 108 760 € hors droits, en hausse de 19,15% par rapport à l'expertise de 2014.



Place Jean Macé - 21-23 rue Renan à LYON (69007)

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	TOTAUX (€)
PARIS	27 002 260	3 230 000	30 232 260
REGION PARISIENNE	6 536 223	1 373 277	7 909 500
PROVINCE	15 856 991	5 110 009	20 967 000
TOTAUX	49 395 474	9 713 286	59 108 760

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	1 290 000 €	2 360 000 €	+82,9%
14 avenue Niel - 75017 PARIS	650 000 €	950 000 €	+46,2%
18 boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	236 000 €	330 000 €	+39,8%
35/37 avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	433 000 €	600 000 €	+38,6%
59/63 avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	2 444 000 €	3 270 000 €	+33,8%

Il n'y a pas eu de baisse de valeur sur cet exercice.

Les valeurs estimées (59 108 760 €) sont supérieures aux valeurs comptables (51 711 761 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,64%	93,97%	94,09%	93,73%

(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) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,25%	93,73%
TOF annuel	96,45%	93,86%

Le niveau du TOF est resté stable au cours de l'année 2015 les relocations ayant compensé les pertes locatives liées aux départs des locataires. La baisse constatée par rapport à l'année 2014 est

principalement due aux locaux libérés au cours du 4^{ème} trimestre 2014 ayant impacté l'année 2015 et pour lesquels des travaux étaient nécessaires avant la relocation.

Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2015 ce qui a eu un impact significatif sur l'immobilier. Ainsi, le volume des loyers quittancés en 2015 est passé de 4 021 111 € en 2014 à 3 934 396 € soit une variation de - 2,2 %. Cette baisse est principalement due à la libération en 2014 de deux surfaces importantes représentant 931 m² sur l'immeuble sis 19 boulevard Eugène Deruelle à Lyon qui a impacté l'exercice 2015. Des travaux de rénovation ont été réalisés en 2015 sur un local pour permettre une commercialisation sur l'année 2016.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 est de 1 651 m² dont 457 m² sont en arbitrage sur l'immeuble situé à Gradignan. Les surfaces libérées au cours de l'année 2015 représentent 351 m². Les locaux concernés ont tous été reloués en 2015 et début 2016 hormis une surface de 44 m² sur l'immeuble en arbitrage.

Le manque à gagner total des locaux vacants, hors immeuble en arbitrage, représente 175 734 € HT sur l'exercice 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés par votre Société en 2015 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 128 740 € HT et a porté sur une surface globale de 704 m² principalement sur les immeubles suivants : 21-23 rue Renan et 19 boulevard Eugène Deruelle à Lyon, 130 rue Cardinet à Paris 17^{ème} et 3-5 rue Fénelon à Bordeaux.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2015 se sont élevés à 122 294 €. Ces gros travaux, portant sur la réfection de plateaux de bureaux avant la relocation, ont été réalisés exclusivement sur l'immeuble sis 19 boulevard Eugène Deruelle à Lyon.

Plan quinquennal

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016, une rénovation des locaux situés avenue Jean Baptiste Clément à Boulogne Billancourt, ainsi qu'une rénovation de l'immeuble et de l'ascenseur au 5 bis rue Mahias à Boulogne Billancourt. Le montant total des travaux à réaliser s'élève à 730 000 €.

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 140 196 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 59/63 avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 Boulogne
- 33/37 avenue Paul Doumer - 75016 Paris
- 7/9 rue de la Bourse - 75002 Paris

Les provisions pour créances douteuses concernent essentiellement des locataires en procédure contentieuse et notamment un locataire de l'immeuble situé à Boulogne qui a libéré les locaux le 29 février 2016.

Concernant l'immeuble du 7/9 rue de la Bourse à Paris, la dotation pour créances douteuses de 11 030 € est relative à un redressement judiciaire avec le locataire.

Au cours de l'année les reprises de provisions nettes se sont élevées à 145 398 € après déduction de 40 333 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

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^e a assigné votre SCPI suite à un litige avec le locataire du local commercial appartenant à la SCPI Croissance Immo. Le 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 de 4m².

Un accord amiable a été trouvé avec le syndicat des copropriétaires pour l'acquisition de cette partie commune. La valeur vénale de ces locaux a été déterminée par un expert agréé par la cour d'appel de Paris à un montant de 60 000 € hors frais hors droits. Les frais de copropriété et liés à cette acquisition seront supportés par votre Société. L'acquisition sera régularisée courant 1^{er} semestre 2016.



119 avenue Jacques Cartier - « Antalaya » à MONTPELLIER (34000)

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat de l'exercice ressort à 2 899 098 € en diminution de 9.35% par rapport à 2014.

Les revenus locatifs de Croissance Immo s'élèvent à 3 934 396 € au 31/12/2015, en baisse de 2.16 %. Cette baisse est principalement liée à la vacance de l'immeuble sis 19 boulevard Eugène Deruelle à Lyon comme décrit plus haut.

Les grosses réparations ont été ramenées à 122 294 € contre 224 188 € 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 393 440 € destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 10% des loyers annuels. En 2014, la dotation représentait 5% des loyers.

Les travaux d'entretien et autres charges immobilières non refacturées aux locataires sont en légère baisse et s'établissent à 217 489 €.

Les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 450 141€ à un niveau comparable à 2014.

Le solde net de la dotation pour créances douteuses, des pertes sur créances irrécouvrable et de la reprise de provision est un produit de 5 201 €.

Les produits financiers s'élèvent à 12 200 € contre 19 149 € l'an passé, la baisse des taux expliquant cette diminution.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 18.00 € par part. En 2014, le dividende était composé d'un dividende courant de 18.00 € par part et d'un dividende exceptionnel de 3.80 €, soit un total de 21.90 €. Le dividende 2015 correspond donc au dividende courant.



7 rue Fénelon à BORDEAUX (33000)

POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

ORGANISATION ET CONTROLE

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 - la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.2. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne de la Firme FIDUCIAL.

1.3. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.3.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2ème niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.3.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à

l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).



7-9 rue de la Bourse / 3-5 rue des Colonnes à PARIS 2^{ème}

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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.
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- AVIVA-VIE, représentée par Benoît POZZO di BORGO,
- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, décédé le 20 septembre dernier, à qui nous rendons hommage dans le cadre de l'exécution de son mandat de membre du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD qui a dépassé l'âge statutaire.

Nous avons également reçu six (6) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette résolution portant sur la désignation de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance ne trouvera application que dans le cas où les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption ne sont pas adoptées.

En effet, en vue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption, une résolution portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats pourvus au sein de la SCPI est soumise à votre vote de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2

appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

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 2015 et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de surveillance, étant précisé qu'en cas de réalisation de l'opération de fusion-absorption, les jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2016 seront ceux adoptés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de SELECTIPIERRE 2 du 23 juin 2016.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 10 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, se trouvent à la fin de la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe au 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 2015 ont atteint 3 934 396 € contre 4 021 111 € en 2014.
- Le bénéfice de l'exercice 2015 est de 2 899 098 € contre 3 198 025 € en 2014.
- Le taux d'occupation financier est relativement stable à 93,64% au 1er trimestre et à 93,73% au 4^{ème} trimestre.
- Marché secondaire : 1 874 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de gestion.
- Le dividende de l'année 2015 a été de 18 € par part, identique à celui de 2014 (hors dividende exceptionnel de 3,80 €).

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 214-106 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 2015, cette commission s'élève à 356 076,80 € 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 attirons votre attention sur le fait qu'à l'occasion de l'opération de fusion-absorption :

- La **quatrième résolution** prévoit dans son dernier alinéa le prélèvement sur le compte « report à nouveau » d'une somme maximale de 554 004,11 €, soit 3,19 € par part, aux fins de distribution de dividende à titre exceptionnel aux associés,
- La **dixième résolution** prévoit la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats pourvus au sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

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
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	45,68%	5,46%
REGION PARISIENNE	11,06%	2,32%
PROVINCE	26,83%	8,65%
TOTAUX	83,57%	16,43%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 6 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)
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	1 437	Néant	299,80 €
2015	43 417 250 €	Néant	173 669	1 437	Néant	352,95 €

(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 ^{er} 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
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 €
2015	1 874	1,08%	116	N. S.	17 939,33 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	17,01 €	17,25 €	18,00 €	21,90 €	18,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	17,36%*	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	368,00 €	270,00 €	264,90 €	285,67 €	276,06 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,62%	6,39%	6,79%	7,67%	6,52%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	333,74 €	291,30 €	288,17 €	314,00 €	346,86 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,10%	5,92%	6,25%	6,97%	5,19%
Report à nouveau cumulé par part (3)	11,08 €	11,20 €	13,39 €	13,96 €	10,47 €

(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)

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	21,84	97,83%	22,34	91,29%	22,72	97,48%	23,15	99,53%	22,65	99,36%
. Produits financiers (1)	0,48	2,16%	0,38	1,56%	0,17	0,71%	0,11	0,47%	0,07	0,31%
. Produits divers	0,00	0,01%	1,75	7,15%	0,42	1,81%	0,00	0,00%	0,08	0,34%
* TOTAL	22,32	100,00%	24,47	100,00%	23,31	100,00%	23,26	100,00%	22,80	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,10	9,41%	2,19	8,95%	2,08	8,94%	2,11	9,09%	2,05	8,99%
. Autres frais de gestion	1,86	8,35%	0,80	3,27%	0,45	1,93%	0,36	1,57%	0,54	2,38%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,34	5,99%	0,10	0,40%	1,52	6,50%	1,33	5,70%	0,78	3,43%
. Charges locatives non récupérables	1,27	5,68%	0,73	2,97%	0,20	0,86%	1,69	7,28%	1,41	6,17%
Sous-total charges externes	6,57	29,43%	3,82	15,59%	4,25	18,23%	5,50	23,63%	4,78	20,97%
Amortissement net (3)										
. Patrimoine	0,03	0,15%	0,03	0,14%	0,03	0,15%	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	-0,05	-0,23%	1,06	4,34%	-0,30	-1,29%	-0,13	-0,57%	1,56	6,85%
. Autres	-1,36	-6,11%	0,12	0,48%	0,76	3,25%	-0,50	-2,15%	-0,26	-1,15%
Sous-total charges internes	-1,38	-6,19%	1,21	4,95%	0,49	2,11%	-0,60	-2,58%	1,33	5,85%
* TOTAL	5,19	23,24%	5,03	20,54%	4,74	20,34%	4,90	21,05%	6,11	26,81%
* RESULTAT COURANT (dont résultat exceptionnel)	17,14	76,76%	19,44	79,46%	18,57	79,66%	18,41	78,95%	16,69	73,19%
Variation report à nouveau et réserves	0,13	0,55%	2,19	9,83%	0,57	2,56%	-3,49	-15,61%	-1,31	-5,34%
Revenus distribués (1)	17,01	76,21%	17,25	69,63%	18,00	77,10%	21,90	94,56%	18,00	78,53%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2015	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	61 398 126 €		61 398 126 €
+ Cessions d'immeubles	2 111 946 €		2 111 946 €
- Frais d'acquisition non récupérables	8 975 262 €		8 975 262 €
+Amortissements des amodiations	112 968 €	5 945 €	118 913 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	53 882 798 €	59 820 €	53 942 618 €
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	776 696 €		776 696 €
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	-11 716 €	-53 875 €	-65 591 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

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 €)
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/12/1986	983	Bureau	1 734 412	326 630	2 061 042
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN	16/10/1987	578	Bureau	500 795	214 012	714 808
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	12/02/1988	180	Bureau	899 449	167 263	1 066 712
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	15/02/1988	1 108	Bureau	1 489 633	205 349	1 694 982
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	05/12/1988	120	Bureau	777 490	169 441	946 931
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
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	30/03/1989	1 563	Bureau	2 162 345	106 268	2 268 613
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	13/12/1989	1 280	Bureau / Commerce	2 382 983	44 342	2 427 324
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	23/01/1990	92	Bureau	577 251	176 909	754 160
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	26/01/1990 & 30/10/1990	349	Bureau / Commerce	869 289	14 633	883 922
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	13/03/1990	3 633	Bureau	8 789 523	162 987	8 952 509
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	21/11/1990	300	Bureau	2 626 772	472 988	3 099 761
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	30/09/1991	795	Bureau	7 370 910	136 776	7 507 686
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	23/12/1991	465	Bureau	2 225 357	568 978	2 794 335
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	23/12/1991	124	Commerce	518 327	165 949	684 276
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	05/03/1992	38	Commerce	373 500	93 395	466 895
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	17/04/1992	871	Commerce	2 142 274	18 994	2 161 267
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	29/06/1992	531	Bureau / Commerce	2 413 268	81 359	2 494 627
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	31/07/1992	443	Bureau	1 263 011	454 566	1 717 577
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	31/07/1992	100	Commerce	411 612	97 415	509 027
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	11/09/1992	71	Commerce	259 163	57 350	316 513
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	17/09/1992	32	Commerce	243 918	60 152	304 070
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	20/10/1992	485	Bureau / Commerce	943 963	199 303	1 143 265
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	10/12/1992	370	Bureau	670 776	156 735	827 511
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	29/01/1993	408	Bureau	1 922 382	437 001	2 359 383
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	31/03/1993	105	Bureau	640 286	215 348	855 634
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	26/12/1995	443	Bureau / Commerce	674 259	15 452	689 711
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	13/10/2005	262	Bureau	874 024	69 945	943 969
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013	247	Bureau	2 553 160	158 000	2 711 160
TOTAUX		16 583		51 711 761	5 787 155	57 498 917

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 51 711 761,46 €	+ 59 108 760,00 €	+ 51 657 886,90 €	+ 49 610 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 805 247,76 €		- 534 101,72 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	50 906 513,70 €	59 108 760,00 €	51 123 785,18 €	49 610 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 034 942,19 €	+ 1 034 942,19 €	+ 1 089 563,85 €	+ 1 089 563,85 €
Autres créances	+ 237 235,48 €	+ 237 235,48 €	+ 349 656,83 €	+ 349 656,83 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 327 645,23 €	- 327 645,23 €	- 373 179,73 €	- 373 179,73 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 356 200,21 €	+ 3 356 200,21 €	+ 4 004 404,92 €	+ 4 004 404,92 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 618 278,26 €	+ 618 278,26 €	+ 344 280,88 €	+ 344 280,88 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 1 097 012,17 €	- 1 097 012,17 €	- 1 092 316,99 €	- 1 092 316,99 €
Dettes d'exploitation	- 191 441,10 €	- 191 441,10 €	- 286 094,42 €	- 286 094,42 €
Dettes diverses	- 524 306,58 €	- 524 306,58 €	- 235 473,96 €	- 235 473,96 €
Dettes diverses/Distribution	- 774 549,98 €	- 774 549,98 €	- 1 459 468,07 €	- 1 459 468,07 €
TOTAL II	2 331 701,08 €	2 331 701,08 €	2 341 373,31 €	2 341 373,31 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	53 238 214,78 €		53 465 158,49 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		61 440 461,08 €		51 951 373,31 €

*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 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	43 417 250,00 €			43 417 250,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
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 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion				
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
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	2 424 316,09 €	-605 325,82 €		1 818 990,27 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 198 025,28 €	-3 198 025,28 €		
Résultat de l'exercice N			2 899 098,29 €	2 899 098,29 €
Acomptes sur distribution N-1	-3 803 351,10 €	3 803 351,10 €		
Acomptes sur distribution N			-3 126 042,00 €	-3 126 042,00 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	53 465 158,49 €		-226 943,71 €	53 238 214,78 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 084 910,41 €	1 107 661,83 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 934 396,36 €	4 021 111,22 €
Grosses réparations couvertes par provisions	122 293,60 €	224 188,19 €	Charges facturées	1 084 910,41 €	1 107 661,83 €
Travaux d'entretien	13 664,96 €	5 949,83 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	203 823,81 €	235 844,53 €	Autres produits divers	13 339,55 €	3,44 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 424 692,78 €	1 573 644,38 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	5 032 646,32 €	5 128 776,49 €
Rémunération de la société de gestion	356 076,80 €	367 089,52 €	Transferts de charges d'exploitation		
TVA NR Rémunération de la société de gestion					
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions	5 705,70 €				
Frais sur ventes					
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	88 359,00 €	63 312,06 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	40 333,25 €	58 181,13 €			
Dotation aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Provisions pour amortissements amodiations	5 945,52 €	5 945,48 €	Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	140 196,31 €	83 520,13 €	Provisions créances douteuses	185 730,81 €	170 419,05 €
Provisions pour grosses réparations	393 439,64 €	201 055,56 €	Provisions grosses réparations	122 293,60 €	224 188,19 €
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 030 056,22 €	779 103,88 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	308 024,41 €	394 607,24 €
Charges financières			Produits financiers	12 200,31 €	19 149,51 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	12 200,31 €	19 149,51 €
Charges exceptionnelles	26 174,73 €	9 599,00 €	Produits exceptionnels	27 150,98 €	17 839,30 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	26 174,73 €	9 599,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	27 150,98 €	17 839,30 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 899 098,29 €	3 198 025,28 €			
TOTAL GENERAL	5 380 022,02 €	5 560 372,54 €	TOTAL GENERAL	5 380 022,02 €	5 560 372,54 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	45 820 248	49 395 474	45 763 158	41 352 762
Locaux commerciaux	5 891 514	9 713 286	5 894 728	8 257 238
Total	51 711 761	59 108 760	51 657 886	49 610 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Total				
TOTAL GENERAL	51 711 761	59 108 760	51 657 886	49 610 000

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	2 225 357		2 225 357	
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 263 011		1 263 011	
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	640 286		628 852	
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	373 500		373 500	
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 922 382		1 922 382	
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	411 612		411 612	
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	243 918		243 918	
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	259 163		259 163	
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	670 776		670 776	
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	7 370 910		7 370 910	
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	3 401 629		3 401 629	
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	577 251		577 251	
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	2 626 772		2 626 772	
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	899 449		899 449	
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	777 490		777 490	
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	518 327		518 327	
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	2 553 160		2 553 160	
Total Paris	26 734 994	30 232 260	26 723 561	24 479 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	2 413 268		2 413 268	
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1 734 413		1 734 412	
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	874 024		874 024	
Total Région Parisienne	5 021 705	7 909 500	5 021 704	6 620 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	2 382 983		2 382 983	
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	2 142 274		2 142 274	
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN	500 795		500 795	
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	1 489 633		1 489 633	
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	943 963		950 558	
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	674 259		678 970	
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	869 289		875 362	
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	2 162 345		2 162 345	
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	8 789 523		8 729 702	
Total Province	19 955 062	20 967 000	19 912 621	18 511 000
TOTAL GENERAL	51 711 761	59 108 760	51 657 886	49 610 000

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE 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 au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

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 patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs de bureau, une dotation correspondant à 10% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015, incluant une dotation de 5% à titre exceptionnel.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	50 276 336,67 €			50 276 336,67 €
. Amodiations	243 765,98 €		5 945,44 €	237 820,54 €
. Agencements, aménagements sur construction	1 137 784,25 €	59 820,00 €		1 197 604,25 €
. Immobilisations en cours				
	51 657 886,90 €	59 820,00 €	5 945,44 €	51 711 761,46 €

> Aucune acquisition ni aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'exercice 2015.

> Les amodiations sont entendues après déduction des amortissements cumulés. La diminution de 5 945,44 € correspond à la dotation de l'exercice 2015.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	534 101,72 €	393 439,64 €	-122 293,60 €	805 247,76 €
. Provisions pour créances douteuses	373 179,73 €	140 196,31 €	-185 730,81 €	327 645,23 €
	907 281,45 €	533 635,95 €	-308 024,41 €	1 132 892,99 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 10% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2016.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans l'immeuble "L'Européen - 19 Bd Deruelle à Lyon" pour 122 293,60 €.

> Les provisions pour créances douteuses de l'exercice 2015 concernent 46 locataires. Les reprises correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2014

. Report à nouveau antérieur			2 424 316,09 €
. Résultat de l'exercice 2014			3 198 025,28 €
. Dividendes versés aux associés		3 803 351,10 €	
. Report à nouveau		1 818 990,27 €	
		5 622 341,37 €	5 622 341,37 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 034 942,19 €	1 034 942,19 €	
. Créances fiscales	68 390,25 €	68 390,25 €	
. Débiteurs divers	168 845,23 €	135 633,81 €	33 211,42 €
	1 272 177,67 €	1 238 966,25 €	33 211,42 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 764 268,20 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 270 673,99 €.

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

> Les débiteurs divers correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats pour 33 211,42 €, au solde de compte d'indivision pour 132 363,81 € et des débiteurs divers pour 3 270 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 097 012,17 €		1 097 012,17 €
. Locataires, avance sur charges	156 846,48 €	156 846,48 €	
. Dettes fiscales	145 358,52 €	145 358,52 €	
. Associés solde sur distribution	774 549,98 €	774 549,98 €	
. Crédoiteurs divers	413 542,68 €	413 542,68 €	
	2 587 309,83 €	1 490 297,66 €	1 097 012,17 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2016 reçus d'avance.

> Les dettes fiscales correspondent principalement à de la TVA dont 23 573 € concernent la TVA à payer du mois de décembre 2015. pour 23 573 € et 108 847,52 € à la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Les crédoiteurs divers correspondent principalement à :

- 125 884,73 € pour des dividendes bloqués
- 44 512,43 € pour des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes
- 129 045,68 € au prix de cession des parts du marché secondaire à reverser au associés vendeurs.
- 45 640 € de provisions pour charges à payer (honoraires d'expertises immeubles, honoraires commissaires aux comptes, autres honoraires),
- 34 594,62 € de fournisseurs crédoiteurs

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
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 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
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 2015.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 64 157 €

> 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	3 934 396,36 €	
. Charges facturées	1 084 910,41 €	
. Autres produits divers	13 339,55 €	
. Transfert de charges, indemnités d'assurances		
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		5 032 646,32 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 084 910,41 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 664,96 €	
. Grosses réparations	-122 293,60 €	
. Autres charges immobilières	-203 823,81 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 607 953,54 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -450 141,50 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

3 157 812,04 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	-40 333,25 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-5 945,52 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises)	-225 611,54 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

2 885 921,73 €

Produits financiers	12 200,31 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		12 200,31 €

RESULTAT COURANT

2 898 122,04 €

Produits exceptionnels	27 150,98 €	
Charges exceptionnelles	-26 174,73 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		976,25 €

RESULTAT NET COMPTABLE	2 899 098,29 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	4 548 240,46 €	4 348 685,80 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 198 025,28 €	2 899 098,29 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	65 446,62 €	198 874,48 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Dotations aux amortissements	5 945,48 €	5 945,44 €
Dotations aux provisions	284 575,69 €	533 635,95 €
Total des ressources	3 553 993,07 €	3 637 554,16 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	83 062,46 €	-167 043,01 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	931 995,00 €	1 459 468,07 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 343 883,03 €	2 351 492,02 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisitions d'actifs		59 820,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	394 607,24 €	308 024,41 €
Total des emplois	3 753 547,73 €	4 011 761,49 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	4 348 685,80 €	3 974 478,47 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES 1 424 692,78 €
comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 084 910,41 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	122 293,60 €
- les travaux d'entretien et de réparation	13 664,96 €
- les charges non récupérables	75 952,64 €
- les impôts et taxes	67 271,73 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	16 949,66 €
- les honoraires de relocation	37 028,70 €
- des honoraires divers	6 621,08 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE 1 030 056,22 €
comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend 356 076,80 €
- 9 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc
dans la limite prévue par les statuts 356 076,80 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent 88 359,00 €
- les honoraires des commissaires aux comptes 19 975,00 €
- les honoraires du dépositaire 14 600,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier 8 926,00 €
- la redevance AMF 1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance 4 642,89 €
- des frais actes 10 232,59 €
- diverses charges de gestion courante 28 482,52 €

FRAIS D'ACQUISITION 5 705,70 €

CREANCES IRRECOUVRABLES 40 333,25

LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS 539 581,47 €
sont détaillées au point "état des provisions"
et comprennent les amortissements sur les amodiations 533 635,95 €
5 945,52 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour 26 174,73 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent 5 032 646,32 €
- les loyers de vos immeubles 3 934 396,36 €
- les charges refacturées 1 084 910,41 €
- des autres produits 13 339,55 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent 308 024,41 €
- les reprises de provisions sur créances douteuses 185 730,81 €
- les reprises de provisions sur grosses réparations 122 293,60 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent 12 200,31 €
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent à 27 150,98 €
- des indemnités de résiliation de bail 9 401,32 €
- des produits exceptionnels divers 17 749,66 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent 5 380 022,02 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE 2 480 923,73 €

LE SOLDE, soit 2 899 098,29 €
correspond au bénéfice de l'exercice

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2015 :	173 669	
Placements immobiliers	50 906 513,70 €	
Autres actifs nets (1)	<u>2 331 701,08 €</u>	
Valeur comptable	53 238 214,78 €	306,55 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	59 108 760,00 €	
Autres actifs nets (1)	<u>2 331 701,08 €</u>	
Valeur de réalisation	61 440 461,08 €	353,78 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,6% TTC du prix de souscription	<u>2 211 856,60 €</u>	
	2 211 856,60 €	
<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 6,54%	3 865 712,90 €	
Frais de commercialisation 1,80%	<u>1 063 957,68 €</u>	
	4 929 670,58 €	
Valeur de reconstitution	68 581 988,26 €	394,90 €

(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 2015)

Aux Associés

CROISSANCE IMMO

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 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 2015, 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 de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 10 juin 2015. 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 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 au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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 2015)

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 356 076,80 € 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 17 939,33 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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*

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 par Actions Simplifiée 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.

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 du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 393 439,64 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 899 098,29 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 818 990,27 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 4 718 088,56 €

1°/ décide de répartir une somme de 3 126 042,00 € 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 (4) 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 226 943,71 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 592 046,56 €.

L'Assemblée Générale approuve la décision de la Société de Gestion de procéder au prélèvement sur le compte « report à nouveau » de la somme maximale de 554 004,11 €, soit 3,19 € par part, aux fins de distribution d'un dividende à titre exceptionnel aux associés.

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 2015 à :

- valeur comptable : 53 238 214,78 €, soit 306,55 € par part.
- valeur de réalisation : 61 440 461,08 €, soit 353,78 € par part.
- valeur de reconstitution : 68 581 988,26 €, soit 394,90 € 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 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 2016.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de surveillance, pour l'exercice 2016, à 5 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

NEUVIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membre du Conseil de Surveillance de la Société AVIVA-VIE et de Messieurs Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, Jean-Marie PICHARD, Jean-Pierre STEICHEN arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

- **Associés sortant se représentant**
(par ordre alphabétique)

AVIVA-VIE-SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE

Société Anonyme
Détenant 79 812 parts
732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z
Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 BOIS COLOMBES
Représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO

Monsieur Jean-Pierre STEICHEN - Né le 10 juillet 1943 - Demeurant à PARIS (75)
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**
(par ordre alphabétique)

AAAZ - société civile immobilière
Détenant 15 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel - 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC

APPSCPI - Association
Détenant 10 parts
Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Monsieur Bernard AVOINE - Né le 8 janvier 1943 - Demeurant à NICE (06)
Détenant 33 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chef de projet ingénierie industrielle - Retraité - Chargé de cours de management de projet à l'IUT, l'IPAG et l'EDHEC de Nice

D E F I - Association de Défense de l'Épargne Foncière Immobilière
Détenant 15 parts
Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 - 33/35 rue Cartault - 92800 PUTEAUX
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur André PERON - Né le 20 avril 1953 -
Demeurant à PLOUEDERN (29)
Détenant 20 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur administratif et financier dans un groupe agroalimentaire - Expertise comptable et contrôle de gestion

Monsieur Patrick WASSE - Né le 29 septembre 1963 - Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 121 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services et, précédemment, responsable audit des comptes et procédures

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

DIXIEME RESOLUTION

Sous la condition suspensive de l'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2, l'Assemblée Générale décide, par dérogation à l'article 19 des statuts, de proroger d'une (1) année la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

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.

Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.