

### EDITORIAL

Ce trimestre marque l'entrée en vigueur opérationnelle de la directive AIFM, qui encadre au niveau européen la gestion des fonds d'investissement alternatifs, dont les produits immobiliers et les SCPI.

Votre Société de Gestion a obtenu, dès le deuxième trimestre 2014, ce nouvel agrément.

Destiné avant tout à consolider la sécurité de l'épargne publique investie dans nos produits d'épargne immobilière, cet agrément AIFM traduit un relèvement des standards de la gestion collective immobilière : davantage de fonds propres au niveau de la société de gestion (28 M€ pour ce qui concerne FIDUCIAL Gérance, très au-dessus des fonds propres minimums requis), de nouveaux dispositifs de contrôles des risques, un encadrement des rémunérations des collaborateurs destinés à cantonner la prise de risques, des obligations de reporting AMF accrues, ainsi que l'arrivée du dépositaire, nouvel acteur, contrôlant également la société de gestion, aux côtés des conseils de surveillance, des commissaires aux comptes, de nos contrôleurs internes et de l'AMF.

En parallèle, notre produit SCPI bénéficie de souplesses supplémentaires, qu'il s'agisse de la durée minimale de détention des immeubles qui a été réduite, de la réalisation des opérations de valorisation du patrimoine (agrandissements, rénovations, arbitrages,...) qui ont été facilitées, ou encore des modalités de détention des immeubles qui ont été élargies, permettant aux SCPI d'accéder à l'acquisition d'une plus grande variété d'actifs immobiliers.

Ces évolutions importantes ne peuvent que renforcer l'attrait et la qualité du produit SCPI, qui, on le vérifie chaque trimestre, continue à produire des revenus réguliers et élevés, malgré la conjoncture exécrable de l'économie française.

En témoignent les dividendes versés ce trimestre, qui sont reconduits par rapport à ceux du premier trimestre 2014, et s'inscrivent parfois même en hausse. C'est de bonne augure pour la suite du millésime 2014.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 439	Nombre d'immeubles	29
Nombre de parts	173 669	Surface en m <sup>2</sup>	16 467

## ASSEMBLEE GENERALE

---

L'Assemblée Générale Mixte de **CROISSANCE IMMO** s'est tenue le 13 juin 2014 et a adopté l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion et, notamment :

- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière EXPERTISES GALTIER,
- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la ratification de la nomination du dépositaire CACEIS INVESTOR SERVICES,
- la modification des statuts intégrant, d'une part, les nouvelles dispositions modifiant le produit SCPI et, d'autre part, des dispositions encadrant la détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.

### Conseil de surveillance :

Dans le cadre de l'arrivée à échéance de quatre mandats de membre du Conseil de surveillance, ont été réélus par l'Assemblée Générale :

- Monsieur Xavier FAIRBANK,
- Monsieur Thierry LEBRUN,
- VALORIM PARTICIPATIONS,
- AVENIR IMMOBILIER.

La Société de Gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

## MARCHE DES PARTS

---

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 août 2014, 30 septembre 2014 et 31 octobre 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

### Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CROISSANCE IMMO.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3% HT, soit 3,60% TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 92,40 € TTC\*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

### Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,40 € TTC\*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

\* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014

## ACTUALITE FISCALE

---

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2014 pour les revenus versés en 2015. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

## INFORMATIONS GENERALES

---

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel intervient la cession.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).

- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

L'adresse e.mail du Service Associés est : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

Le numéro de téléphone du Service Associés est : 01 49 97 56 80

# SCPI CROISSANCE IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »

Date de création : 14 novembre 1986

Visa AMF n° 10-06 en date du 25 juin 2010

## CAPITAL

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

Au 30.06.2014  
Capital nominal 43 417 250,00 €  
Capitalisation\* 51 319 189,50 €

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
30.04.2014	326,00 €	300,18 €	147
30.05.2014	329,06 €	303,00 €	27
30.06.2014	295,50 €	272,10 €	178

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,6% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 30.06.2014 :  
670 parts (soit 0,39% du nombre total des parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 520 parts

## DISTRIBUTION DES REVENUS

### DIVIDENDE ANNÉE 2014

1 <sup>er</sup> trimestre		4,50 €
revenus locatifs	4,47 €	
revenus financiers *	0,03 €	
2 <sup>ème</sup> trimestre		4,50 €
revenus locatifs	4,47 €	
revenus financiers *	0,03 €	

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 30 avril 2014  
Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 30 juillet 2014

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

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

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

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	7,21%	5,72%	5,10%	5,92%	6,25%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	16,20 0%	16,50 0%	17,01 0%	17,25 0%	18,00 0%
Prix de part moyen de l'année en €	224,76	288,32	333,74	291,30	288,17

\* Avant prélèvement obligatoire

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

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	97,93%	98,17%

### Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	99,17%	95,82%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 99,17% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 95,82% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

