

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 Mixte du 13 juin 2014

Exercice 2013

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

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

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

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex

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

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

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE, représentée par Joëlle CHAUVIN, Président

Antoine de LACHEISSERIE

Xavier FAIRBANK

Thierry LEBRUN

Jean-Marie PICHARD

Jean-Pierre STEICHEN

AVENIR IMMOBILIER, représenté par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représenté par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Yves NICOLAS (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

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

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 10
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 13
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 14
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 17
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 29
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 40

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

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

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Vous aurez également à désigner quatre membres du conseil de surveillance.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé un investissement pour un montant global de 2,7 M€ acte en mains.

Le bien sélectionné a été, comme par le passé, présenté à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
PARIS 8ème 47 rue de Monceau	Bureaux	1 730 m ²	27/06/2013	Gie Vitalia	136 K€	2 553 K€

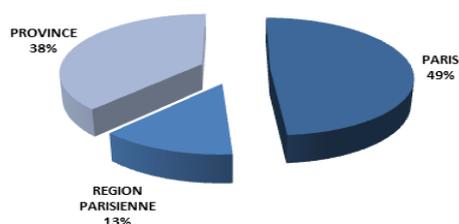
Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de cet investissement s'élève à 5,01 % acte en mains.

Composition du patrimoine

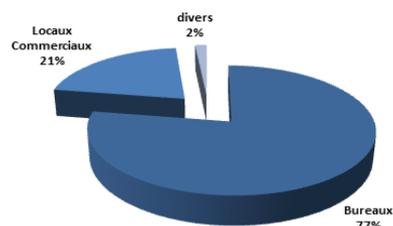
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI CROISSANCE IMMO totalise une superficie de 16 467 m² répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 49 292 160 € hors droits, en hausse de 0,8% par rapport à l'expertise de 2012.

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

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2012	Valeur 2013	Variation 2012/2013
63 avenue JB Clément - 92100 Boulogne	2 310 000 €	2 370 000 €	+2,6%
63/65/67 rue du Gros Horloge - 76000 Rouen	3 710 000 €	3 800 000 €	+2,4%
88 rue Nationale - 59000 Lille	2 300 000 €	2 340 000 €	+1,7%
2 rue Dufrenoy - 75016 Paris	1 810 000 €	1 840 000 €	+1,7%
14 avenue Niel - 75017 Paris	607 000 €	617 000 €	+1,6%
30 avenue des Gobelins - 75017 Paris	1 240 000 €	1 260 000 €	+1,6%

La principale baisse de valeur concerne l'immeuble situé 18 boulevard Saint Germain - 75005 Paris (- 1,3%).

Les valeurs comptables (51 663 832 €) sont supérieures aux valeurs estimées (49 292 160 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	95,12%	97,82%	96,34%	96,78%

(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) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	95,45%	96,78%
TOF annuel	98,20%	96,51%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 831 m² dont 289 m² étaient en arbitrage. En fin d'année, les surfaces libérées au cours de l'année 2013 représentent 357 m² et concernent principalement l'immeuble 21/23 rue Renan à Lyon.

Le manque à gagner total sur les locaux vacants, hors immeuble en arbitrage, représente 49 876 € HT sur l'exercice 2013.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 130 rue Cardinet - 75017 Paris Travaux de remise en état et mise en conformité électrique de 2 locaux avant relocation	122 164 €
- 19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 Lyon Remplacement de la climatisation de l'immeuble Remise en état de 2 locaux avant relocation	102 014 €
- 16 rue Jean Jacques Rousseau - 92130 Issy les Moulineaux Travaux de remise en état et mise en conformité électrique avant relocation	16 429 €
- 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris Travaux partiels de remise en état avant relocation (climatisation)	3 234 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 156 891 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 130 rue Cardinet - 75017 Paris	43 554 €
- 7/9 rue de la Bourse - 75002 Paris	29 446 €
- 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris	25 202 €
- Parc Technologique - 33170 Gradignan	19 693 €
- 21/23 rue Renan - 69007 Lyon	11 863 €
- 4 rue Sain-Florentin - 75001 Paris	10 267 €
- 88 rue Nationale - 59000 Lille	6 177 €
- L'Européen - 19 boulevard E. Deruelle - 69003 Lyon	6 128 €
- 30 place Saint-Ferdinand - 75017 Paris	3 284 €

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat de l'exercice ressort à 3 225 K€ en diminution de 4,5% par rapport à 2012 compte tenu principalement des revenus exceptionnels enregistrés l'an passé pour près de 300 K€. Retraité de ces éléments, le résultat progresse de 1,9% confirmant la bonne tenue du résultat courant.

Les revenus locatifs de Croissance Immo s'élèvent à 3 993 K€ au 31/12/2013, en hausse de 2,9%. A périmètre constant, après neutralisation des loyers de l'acquisition de l'immeuble de la rue de Monceau à Paris (8^{ème}), les loyers progressent de 1,1%.

Les grosses réparations ont été portées à 250 K€ contre 10 K€ l'an passé. Leur prise en charge au compte de résultat est neutralisée par une reprise du même montant de la provision pour gros travaux. Cette dernière a fait l'objet d'une dotation annuelle de 197 K€ destinée à couvrir les travaux futurs, soit un montant équivalent à 5% des loyers annuels, comme en 2012.

Les travaux d'entretien et autres charges immobilières non refacturées aux locataires diminuent de 90 K€ sur différents postes, parmi lesquels les honoraires de relocation.

Parallèlement, les charges d'exploitation, hors dotations et reprises sur provisions, s'établissent à 445 K€ à un niveau comparable à 2012 tandis qu'une dotation aux provisions sur créances douteuses de 157 K€ a été constituée contre 111 K€ au 31/12/2012. Après prise en compte de la reprise de provision concomitante comptabilisée à fin 2013, la dotation nette aux provisions s'élève à 132 K€ contre 20 K€ l'an passé. Cette évolution significative est à relier à l'importante reprise de provision de l'exercice précédent consécutive à la comptabilisation en charges exceptionnelles de pertes sur des créances locataires irrécouvrables.

Le résultat financier diminue de 37 K€, sous l'effet de la baisse des volumes de trésorerie moyens placés sur 2013.

Enfin, le résultat exceptionnel de +26K€ s'inscrit en forte baisse par rapport à celui de 2012 (+239 K€), qui résultait principalement de la perception d'une indemnité de résiliation de bail concernant sur l'immeuble de la rue Dufrenoy à Paris (16^{ème}) et d'une indemnité de droit d'entrée sur l'immeuble de la rue Nationale à Lille.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 18 € par part, soit un rendement de 5,98% par rapport à la valeur de réalisation de Croissance Immo au 31/12/2013 contre 5,76% l'an passé.

L'année 2013 a été marquée par un résultat d'exploitation en hausse. Sur la base des hypothèses retenues et des informations connues début 2014, le résultat de l'exercice en cours devrait pouvoir s'inscrire en hausse, compte tenu notamment de l'impact en année pleine des loyers de l'immeuble de la rue de Monceau.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2013	255,15 €	277,06 €	1162
2 ^{ème} trimestre 2013	260,75 €	283,14 €	718
3 ^{ème} trimestre 2013	271,53 €	294,85 €	541
4 ^{ème} trimestre 2013	278,23 €	302,12 €	556

* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 2 977 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 442 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 554 parts étaient en attente de cession (soit 0,32% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 3 419 parts ont été échangées (soit 1,97% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 1 987 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (30 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.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1^{er} du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte 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 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 la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013
- 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,
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier, la société EXPERTISES GALTIER,
- Nomination de quatre membres au conseil de surveillance.

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

- Monsieur Xavier FAIRBANK
- Monsieur Thierry LEBRUN
- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

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

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

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

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 2013 et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques.

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (onzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Le versement de cette commission est, en outre, conditionnée à un avis conforme du Conseil de surveillance. Quant à la commission sur arbitrages, le niveau de perception sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

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

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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 2013 ont atteint 3 945 654 € contre 3 879 511 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2012 est de 3 224 693 € contre 3 376 790 € en 2012.
- Le taux d'occupation est passé de 95,12% au 1er trimestre à 96,78% au 4ème trimestre.
- Marché secondaire : 2 977 parts ont été échangées au prix d'exécution.
Transactions hors marché : 442 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 18 € par part, contre 17,25 € en 2012.

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

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

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 9% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 361 738,28 € hors taxes.

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

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

Le Président
AVIVA-VIE
Madame Joëlle CHAUVIN

TABLEAUX 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	Divers
PARIS	40,75%	7,59%	0,51%
REGION PARISIENNE	10,84%	2,02%	0,35%
PROVINCE	26,25%	11,04%	0,67%
TOTAUX	77,85%	20,63%	1,52%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : novembre 1986

Nominal de la part : 250 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	43 417 250 €	Néant	173 669	1 433	Néant	251,00 €
2010	43 417 250 €	Néant	173 669	1 418	Néant	399,60 €
2011	43 417 250 €	Néant	173 669	1 431	Néant	293,19 €
2012	43 417 250 €	Néant	173 669	1 437	Néant	287,65 €
2013	43 417 250 €	Néant	173 669	1 438	Néant	310,20 €

(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
2009	2 462	1,42%	63	N. S.	15 288,96 €
2010	1 725	0,99%	473	N. S.	13 337,03 €
2011	556	0,32%	1 801	N.S.	5 123,25 €
2012	2 032	1,17%	1 857	N. S.	11 937,17 €
2013	3 419	1,97%	554	N. S.	23 696,88 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	16,20 €	16,50 €	17,01 €	17,25 €	18,00 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	193,00 €	231,15 €	368,00 €	270,00 €	264,90 €
Prix d'exécution moyen annuel	223,76 €	285,96 €	299,90 €	266,83 €	266,41 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	8,39%	7,14%	4,62%	6,39%	6,79%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	7,24%	5,77%	5,67%	6,46%	6,76%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	224,76 €	288,32 €	333,74 €	291,30 €	288,17 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,21%	5,72%	5,10%	5,92%	6,25%
Report à nouveau cumulé par part (3)	10,12 €	9,66 €	11,08 €	11,20 €	13,39 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

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

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

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

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	22,73	98,49%	22,60	99,33%	21,84	97,83%	22,34	91,29%	22,72	97,48%
. Produits financiers (2)	0,26	1,15%	0,12	0,51%	0,48	2,16%	0,38	1,56%	0,17	0,71%
. Produits divers	0,08	0,36%	0,04	0,16%	0,00	0,01%	1,75	7,15%	0,42	1,81%
* TOTAL	23,08	100,00%	22,75	100,00%	22,32	100,00%	24,47	100,00%	23,31	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,07	8,98%	2,07	9,09%	2,10	9,41%	2,19	8,95%	2,08	8,94%
. Autres frais de gestion	0,38	1,63%	0,38	1,69%	1,86	8,35%	0,80	3,27%	0,45	1,93%
. Entretien du patrimoine	3,40	14,75%	1,27	5,59%	1,34	5,99%	0,10	0,40%	1,52	6,50%
. Charges locatives non récupérables	1,43	6,19%	0,86	3,77%	1,27	5,68%	0,73	2,97%	0,20	0,86%
Sous-total charges externes	7,28	31,55%	4,58	20,14%	6,57	29,43%	3,82	15,59%	4,25	18,23%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,15%	0,03	0,14%	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	-0,68	-2,96%	-0,03	-0,11%	-0,05	-0,23%	1,06	4,34%	-0,30	-1,29%
. autres	0,71	3,09%	0,24	1,04%	-1,36	-6,11%	0,12	0,48%	0,76	3,25%
Sous-total charges internes	0,07	0,28%	0,24	1,07%	-1,38	-6,19%	1,21	4,95%	0,49	2,11%
* TOTAL	7,35	31,83%	4,83	21,21%	5,19	23,24%	5,03	20,54%	4,74	20,34%
* RESULTAT COURANT	15,73	68,17%	17,92	78,79%	17,14	76,76%	19,44	79,46%	18,57	79,66%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,47	-2,06%	1,42	6,16%	0,13	0,55%	2,19	9,83%	0,57	2,56%
Revenus distribués (2)	16,20	70,22%	16,50	72,62%	17,01	76,21%	17,25	69,63%	18,00	77,10%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2013	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	61 398 126		61 398 126
+ Cessions d'immeubles	2 111 946		2 111 946
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	8 817 262	158 000	8 975 262
+Amortissements des amodiations	101 077	5 945	107 022
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	51 318 473	2 564 325	53 882 798
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	776 696		776 696
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	2 698 718	-2 716 379	-17 661

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
5bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE	19.12.86	1 734 412	326 630	2 061 042	3 240 000
Parc Technologique de Bordeaux Bersol - 33170 GRADIGNAN	16.10.87	500 795	214 012	714 808	450 000
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	12.02.88	899 449	167 263	1 066 712	1 040 000
Place Jean Macé - 21-23 rue Renan - 69007 LYON	15.02.88	1 489 633	205 349	1 694 982	1 470 000
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	05.12.88	777 490	169 441	946 931	780 000
3/5 rue des Colonnes 7-9 rue de la Bourse - 75002 PARIS	21.12.88 19.07.89	3 401 629	739 618	4 141 246	3 470 000
ANTALYA 119 avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	30.03.89	2 162 345	106 268	2 268 613	1 700 000
88 rue Nationale - 59000 LILLE	13.12.89	2 382 983	44 342	2 427 324	2 340 000
35/37 avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	23.01.90	577 251	176 909	754 160	433 000
Fénelon Grands Hommes 7 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	26.01.90 30.10.90	786 180	14 633	800 813	660 500
L'EUROPEEN 19 boulevard E. Deruelle - 69003 LYON	13.03.90	8 729 703	162 987	8 892 690	6 600 000
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	21.11.90	2 626 772	472 988	3 099 761	1 840 000
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	30.09.91	7 370 910	136 776	7 507 686	3 260 000
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	23.12.91	2 225 357	568 978	2 794 335	2 460 000
63 rue de Levis - 75017 PARIS	23.12.91	518 327	165 949	684 276	670 000
92-94 rue Lecourbe - 75015 PARIS	05.03.92	373 500	93 395	466 895	380 000
63-65-67 rue du Gros Horloge - 76000 ROUEN	17.04.92	2 142 274	18 994	2 161 267	3 800 000
63 avenue J.B Clément - 92100 BOULOGNE	29.06.92	2 413 268	81 359	2 494 627	2 370 000
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS	31.07.92	411 612	97 415	509 027	575 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	31.07.92	1 922 382	454 566	2 376 948	1 959 272
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS	17.09.92	243 918	60 152	304 070	232 000
14 avenue Niel - 75017 PARIS	11.09.92	259 163	57 350	316 513	617 000
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	20.10.92	853 715	199 303	1 053 018	915 000
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	10.12.92	670 776	156 735	827 511	1 260 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	29.01.93	1 263 011	437 001	1 700 012	1 850 728
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	31.03.93	626 566	215 348	841 914	689 000
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	26.12.95	873 228	15 452	888 680	777 500
16, rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13.10.05	874 024	69 945	943 969	900 000
47 rue Monceau - 75008 PARIS	27.06.13	2 553 160		2 553 160	2 553 160
TOTAUX		51 663 832	5 629 155	57 292 989	49 292 160

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (m²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (m²)		
	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
5 bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE	867					
Parc Technologique de Bordeaux Bersol 33170 GRADIGNAN	578			289		
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	180					
Place Jean Macé - 21/23 rue Renan 69007 LYON	1 108			292		
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	120					
3/5 rue des Colonnes - 7/9 rue de la Bourse 75002 PARIS	607					
ANTALYA 119 avenue Jacques Cartier 34000 MONTPELLIER	1 563					
88 rue Nationale - 59000 LILLE	1 028	252				
35/37 avenue Paul Doumer 75016 PARIS	92					
Fénelon Grands Hommes 7 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	280	69				
L'EUROPEEN 19 boulevard E. Deruelle 69003 LYON	3 633			65		
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	300					
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	795					
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	465		pkgs			
63 rue de Levis - 75017 PARIS		124				
92/94 rue Lecourbe - 75015 PARIS		38				
63/65/67 rue du Gros Horloge -76000 ROUEN		871				
63 avenue J.B Clément - 92100 BOULOGNE	308	223				
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS		100				
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	851					
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS		32				
14 avenue Niel - 75017 PARIS		71				
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	394	91		185		
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	370					
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	105					
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	370	73	168 pkg			
16 rue JJ Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX	262					
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	247					
TOTAL	14 523	1 944		831		

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 51 663 832,38 €	49 292 160,00 €	+ 49 105 453,22 €	46 357 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 557 234,35 €		- 609 533,18 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	51 106 598,03 €	49 292 160,00 €	48 495 920,04 €	46 357 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 185 684,63 €	1 185 684,63 €	+ 1 157 732,72 €	1 157 732,72 €
Autres créances	+ 170 473,59 €	170 473,59 €	+ 56 584,04 €	56 584,04 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 460 078,65 €	460 078,65 €	- 328 496,37 €	328 496,37 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 006 555,12 €	4 006 555,12 €	+ 5 929 555,06 €	5 929 555,06 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 541 685,34 €	541 685,34 €	+ 1 263 661,49 €	1 263 661,49 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 089 082,15 €	1 089 082,15 €	- 1 091 007,81 €	1 091 007,81 €
Dettes d'exploitation	- 213 303,48 €	213 303,48 €	- 298 660,46 €	298 660,46 €
Dettes diverses	- 246 053,12 €	246 053,12 €	- 153 064,52 €	153 064,52 €
Dettes diverses/Distribution	- 931 995,00 €	931 995,00 €	- 901 342,11 €	901 342,11 €
TOTAL II	2 963 886,28 €	2 963 886,28 €	5 634 962,04 €	5 634 962,04 €
<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	54 070 484,31 €		54 130 882,08 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		52 256 046,28 €		51 991 962,04 €

* 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 n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/13
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	-10 488 201,25 €		-158 000,00 €	-10 646 201,25 €
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-776 695,21 €			-776 695,21 €
Réserves				
Report à nouveau	1 945 713,33 €	381 000,53 €		2 326 713,86 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012	3 376 790,78 €	-3 376 790,78 €		
Résultat de l'exercice 2013			3 224 693,23 €	3 224 693,23 €
Acomptes sur distribution 2012	-2 995 790,25 €	2 995 790,25 €		
Acomptes sur distribution 2013			-3 127 091,00 €	-3 127 091,00 €
TOTAL GENERAL	54 130 882,08 €		-60 397,77 €	54 070 484,31 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2013	31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 151 037,66 €	1 122 374,48 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 945 654,29 €	3 879 511,87 €
Grosses réparations couvertes par provisions	249 581,54 €	9 702,75 €	Charges facturées	1 151 037,66 €	1 122 374,48 €
Travaux d'entretien	13 708,81 €	7 285,31 €	Produits annexes		
Autres Charges Immobilières	34 831,48 €	126 318,71 €	Autres produits divers	47 206,03 €	8,59 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 449 159,49 €	1 265 681,25 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	5 143 897,98 €	5 001 894,94 €
Rémunération de la Société de Gestion	361 738,28 €	380 458,55 €	Commissions de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	158 000,00 €	
Commissions de souscriptions			Reprises des provisions d'exploitation		
Honoraires de souscriptions			Provisions Créances Douteuses	25 309,57 €	90 496,90 €
Frais d'Acquisitions	158 000,00 €		Provisions Grosses Réparations	249 581,54 €	9 702,75 €
Diverses charges d'exploitation	78 040,82 €	74 000,03 €	Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour amortissements amodiations	5 945,49 €	5 945,48 €	Provisions pour amortissements amodiations		
Provisions pour créances douteuses	156 891,85 €	110 728,88 €	Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations	197 282,71 €	193 975,59 €	Provisions pour grosses réparations		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	957 899,15 €	765 108,53 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	432 891,11 €	100 199,65 €
Charges financières			Produits financiers	28 884,83 €	66 252,45 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	28 884,83 €	66 252,45 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		64 812,00 €	Produits exceptionnels	26 077,95 €	304 045,52 €
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		64 812,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 077,95 €	304 045,52 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 224 693,23 €	3 376 790,78 €			
TOTAL GENERAL	5 631 751,87 €	5 472 392,56 €	TOTAL GENERAL	5 631 751,87 €	5 472 392,56 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des Placements Immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	43 510 981	38 368 246	39 753 454	35 612 869	NS	14 523	2 642
Locaux commerciaux	7 143 330	10 170 399	7 863 698	9 995 305	1,7%	1 944	5 232
Locaux d'activité							
Habitations							
Parkings	1 009 520	753 515	1 488 301	748 825	0,6%	-	-
Total	51 663 832	49 292 160	49 105 453	46 357 000	6,0%	16 467	2 993
Immobilisations en cours							
Bureaux							
Locaux commerciaux							
Locaux d'activité							
Habitations							
Parkings							
Total							
Total Général	51 663 832	49 292 160	49 105 453	46 357 000	NS	16 467	2 993

* +0,8% de variation à patrimoine constant
NS Non Significatif

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Détail des Placements Immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	7 370 910	3 260 000	7 370 910	3 260 000	0,0%	795	4 101
3/5 rue des Colonnes - 75002 PARIS	3 401 629	3 470 000	3 401 629	3 450 000	0,6%	607	5 717
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS	2 626 772	1 840 000	2 626 772	1 810 000	1,7%	300	6 133
30 place St Ferdinand - 75017 PARIS	2 225 357	2 460 000	2 225 357	2 430 000	1,2%	465	5 290
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 922 382	1 959 272	1 965 801	1 933 560	1,3%	443	4 423
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	1 263 011	1 850 728	1 219 592	1 826 440	1,3%	408	4 536
4 rue St Florentin - 75001 PARIS	899 449	1 040 000	899 449	1 040 000	0,0%	180	5 778
35/37 avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	577 251	433 000	811 870	430 000	0,7%	92	4 707
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	777 490	780 000	777 490	770 000	1,3%	120	6 500
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	670 776	1 260 000	670 776	1 240 000	1,6%	370	3 405
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	626 566	689 000	640 286	682 000	1,0%	105	6 562
63 rue de Levis - 75017 PARIS	518 327	670 000	518 327	660 000	1,5%	124	5 403
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS	411 612	575 000	411 612	570 000	0,9%	100	5 750
92/94 rue Lecourbe - 75015 PARIS	373 500	380 000	373 500	380 000	0,0%	38	10 000
14 avenue Niel - 75017 PARIS	259 163	617 000	259 163	607 000	1,6%	71	8 690
18 boulevard St Germain - 75005 PARIS	243 918	232 000	243 918	235 000	-1,3%	32	7 250
47 rue Monceau - 75008 PARIS	2 553 160	2 553 160	-	-	NS	247	10 337
Total Paris	26 721 274	24 069 160	24 416 453	21 324 000	NS	4 497	5 352
63 avenue J.B Clément 92100 BOULOGNE	2 413 268	2 370 000	2 413 268	2 310 000	2,6%	531	4 463
5bis rue Mahias 92100 BOULOGNE	1 734 412	3 240 000	1 734 412	3 240 000	0,0%	867	3 737
16 rue JJ Rousseau 92130 Issy les Moulineaux	874 024	900 000	862 859	900 000	0,0%	262	3 435
Total Région Parisienne	5 021 704	6 510 000	5 010 540	6 450 000	0,9%	1 660	3 922
L'EUROPEEN 19 bd E. Deruelle 69003 LYON	8 729 703	6 600 000	8 495 084	6 600 000	0,0%	3 633	1 817
88 rue Nationale 59000 LILLE	2 382 983	2 340 000	2 382 983	2 300 000	1,7%	1 280	1 828
119 av Jacques Cartier 34000 MONTPELLIER	2 162 345	1 700 000	2 162 345	1 700 000	0,0%	1 563	1 088
63/65/67 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN	2 142 274	3 800 000	2 142 274	3 710 000	2,4%	871	4 363
Place Jean Macé 21/23 rue Renan 69007 LYON	1 489 633	1 470 000	1 489 633	1 470 000	0,0%	1 108	1 327
5 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	873 228	777 500	865 453	777 500	0,0%	443	1 755
3 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	853 715	915 000	862 404	915 000	0,0%	485	1 887
7 rue Fénelon 33000 BORDEAUX	786 180	660 500	777 490	660 500	0,0%	349	1 893
Parc Technologique 33170 GRADIGNAN*	500 795		500 795		0,0%	578	
Total Province	19 920 854	18 713 000	19 678 460	18 583 000	0,7%	10 310	1 815
Total Général	51 663 832	49 292 160	49 105 453	46 357 000	NS	16 467	2 993

+0,8% de variation à patrimoine constant
NS Non Significatif

* Immeubles en cours d'arbitrage dont la valeur sera publiée après la vente

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

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

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

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

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureau, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	47 141 214,37 €	2 564 324,65 €		49 705 539,02 €
. Amodiations	255 656,95 €		5 945,49 €	249 711,46 €
. Agencements, aménagements sur construction	1 708 581,90 €			1 708 581,90 €
. Immobilisations en cours				
	49 105 453,22 €	2 564 324,65 €	5 945,49 €	51 663 832,38 €

> L'augmentation des immobilisations correspond à l'acquisition de l'immeuble "Rue de Monceau" pour 2 553 160 €.

> Au cours de l'exercice, la SCPI a poursuivi des travaux d'installation de la climatisation dans l'immeuble "Le Florentin" pour 11 164,65 €.

> Les amodiations sont entendues après déduction des amortissements cumulés. La diminution de 5 945,49 € correspond à la dotation de l'exercice 2013.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	609 533,18 €	197 282,71 €	-249 581,54 €	557 234,35 €
. Provisions pour créances douteuses	328 496,37 €	156 891,85 €	-25 309,57 €	460 078,65 €
. Provisions pour litige et risque				
	938 029,55 €	354 174,56 €	-274 891,11 €	1 017 313,00 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2014.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "4 avenue de l'Opéra" pour 3 234,25 €, "57 boulevard Barbès" pour 8 675,58 €, "130 rue Cardinet" pour 122 164 €, "L'Européen" pour 102 014,8 € et "Le Florentin" pour 13 492,91 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2013 concernent seize locataires. Les reprises correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur			1 945 713,33 €
. Résultat de l'exercice 2012			3 376 790,78 €
. Dividendes versés aux associés		2 995 790,25 €	
. Report à nouveau		2 326 713,86 €	
		5 322 504,11 €	5 322 504,11 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 185 684,63 €	1 185 684,63 €	
. Créances fiscales	72 747,79 €	72 747,79 €	
. Débiteurs divers	97 725,80 €	65 095,73 €	32 630,07 €
	1 356 158,22 €	1 323 528,15 €	32 630,07 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non perçus pour 602 504,78 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 583 179,85 €.

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

> Les débiteurs divers correspondent principalement aux fonds de roulement versés aux syndicats pour 32 630,07 €, au solde de compte d'indivision pour 59 259,08 € et des débiteurs divers pour 5 836,65 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	1 089 082,15 €		1 089 082,15 €
. Locataires, avance sur charges	60 441,78 €	60 441,78 €	
. Dettes fiscales	140 882,64 €	140 882,64 €	
. Associés solde sur distribution	931 995,00 €	931 995,00 €	
. Crédoeurs divers	258 032,18 €	258 032,18 €	
	2 480 433,75 €	1 391 351,60 €	1 089 082,15 €

> Les locataires crédoeurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des loyers 2014 reçus d'avance.

> Les dettes fiscales correspondent à la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 89 967,38 €, à la TVA collectée pour 10 803,65 €, à la TVA à payer pour 21 813 € et aux autres impôts pour 18 298,61 €.

> Les crédoeurs divers représentent principalement des fournisseurs pour 13 029,79 €, des dividendes bloqués pour 87 970,73 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 17 956,27 €, aux associés en cours sur le marché secondaire pour 113 588,61 €, ainsi qu'aux provisions pour charges à payer pour 25 486,78 € (honoraires d'expertises immobilières pour 12 211,16 €, honoraires commissaires aux comptes pour 13 275,6 €).

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
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 VALEURS REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
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 2013.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : 76 264,00 €

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

. Engagements donnés : Néant

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 945 654,29 €
. Charges facturées	1 151 037,66 €
. Autres produits divers	47 206,03 €
. Transfert de charges, indemnités d'assurances	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	5 143 897,98 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 151 037,66 €
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 708,81 €
. Grosses réparations	-249 581,54 €
. Autres charges immobilières	-34 831,48 €

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 694 738,49 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -439 779,10 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 3 254 959,39 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION -5 945,49 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (Nettes des reprises) -79 283,45 €

RESULTAT D'EXPLOITATION 3 169 730,45 €

Produits financiers 28 884,83 €
Charges financières
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES 28 884,83 €

RESULTAT COURANT 3 198 615,28 €

Produits exceptionnels 26 077,95 €
Charges exceptionnelles
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES 26 077,95 €

RESULTAT NET COMPTABLE 3 224 693,23 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	6 632 526,11 €	7 193 216,55 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	3 376 790,78 €	3 224 693,23 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	101 531,71 €	5 705,96 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		-158 000,00 €
Dotations aux amortissements	5 945,48 €	5 945,49 €
Dotations aux provisions	304 704,47 €	354 174,56 €
Total des ressources	3 788 972,44 €	3 432 519,24 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	165 067,68 €	141 841,46 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	859 661,55 €	901 342,11 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 094 448,14 €	2 195 096,00 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisitions d'actifs	8 904,98 €	2 564 324,65 €
Reprise d'amortissements et de provisions	100 199,65 €	274 891,11 €
Total des emplois	3 228 282,00 €	6 077 495,33 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	7 193 216,55 €	4 548 240,46 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

1 449 159,49 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 151 037,66 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	249 581,54 €
- les travaux d'entretien et de réparation	13 708,81 €
- les charges non récupérables	-25 686,70 €
- les impôts et taxes	8 532,23 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	30 652,99 €
- les honoraires de relocation	14 009,70 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	7 323,26 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

799 899,15 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	361 738,28 €
- 9 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	361 738,28 €
- la TVA non récupérable	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent	78 040,82 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	18 000,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	11 133,00 €
- la cotisation à l'ASPIM	
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	5 734,26 €
- des honoraires divers	11 628,44 €
- des frais actes	7 765,25 €
- diverses charges de gestion courante	22 279,87 €
LES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	360 120,05 €
> sont détaillées au point "état des provisions".	354 174,56 €
> Amortissements sur les amodiations	5 945,49 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

		5 143 897,98 €
- les loyers de vos immeubles.	3 945 654,29 €	
- les charges refacturées	1 151 037,66 €	
- des autres produits	47 206,03 €	
- les transferts de charges et indemnités d'assurances		

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

		274 891,11 €
- les reprises de provisions créances douteuses	25 309,57 €	
- les reprises de provisions grosses réparations	249 581,54 €	
- les indemnités d'assurances		

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

> les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.	28 884,83 €	28 884,83 €
---	-------------	--------------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

> A des Indemnités de résiliation de bail	17 213,38 €	26 077,95 €
> A des produits exceptionnels divers	8 864,57 €	

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

**5 473 751,87 €
2 249 058,64 €**

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice. 3 224 693,23 €

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	173 669	
Placements immobiliers	51 106 598,03 €	
Autres actifs nets (1)	2 963 886,28 €	
Valeur comptable	54 070 484,31 €	311,34 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	49 292 160,00 €	
Autres actifs nets (1)	2 963 886,28 €	
Valeur de réalisation	52 256 046,28 €	300,89 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 3,588% TTC du prix de souscription	1 874 946,94 €	
	1 874 946,94 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i> Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2% Frais de commercialisation 1,8%	3 056 113,92 € 887 258,88 € 3 943 372,80 €	
Valeur de reconstitution	58 074 366,02 €	334,40 €

(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 2013)

Aux Associés

CROISSANCE IMMO

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

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 2013, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

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 2013)

Aux associés
CROISSANCE IMMO
Société Civile de Placem 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 2013, cette commission s'élève à 361 738,28 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI CROISSANCE IMMO à FIDUCIAL GERANCE par chaque cessionnaire. Au titre de 2013, cette commission s'élève à 23 696,88 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

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

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

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 13 JUIN 2014

PROJET DE RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 2013.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 197 282,71 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 224 693,23 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 2 326 713,86 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 5 551 407,09 € |

1^o/ décide de répartir une somme de 3 127 091 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2^o/ constate qu'après affectation de la somme de 97 602,23 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 2 424 316,09 €

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

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 2013 à :

- | | |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable : | 54 070 484,31 € soit 311,34 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 52 256 046,28 € soit 300,89 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 58 074 366,02 € soit 334,40 € 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 renouvelle le mandat de la société EXPERTISES GALTIER - 92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 Levallois-Perret Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI, et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

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

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 5 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de quatre membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années, conformément aux statuts, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Xavier FAIRBANK - 48 ans - Demeurant à Boulogne Billancourt (92)

Détenant 470 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur au Ministère de la Défense.

Monsieur Thierry LEBRUN - 73 ans - Demeurant à Antibes (06)

Détenant 150 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre responsable logistique - Retraité

AVENIR IMMOBILIER - société civile immobilière
498 830 926 RCS Blois - APE 6820B
Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres
Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN
Détenant 33 parts

VALORIM PARTICIPATIONS - société civile immobilière
497 953 307 RCS Marseille - APE 6820B
Siège social : 360 avenue du Prado - 13008 Marseille
Représentée par sa gérante, Madame Edith BOISSERON
Détenant 30 parts

Associés faisant acte de candidature

AAAZ - société civile immobilière
490 714 458 RCS Versailles - APE 6820B
Siège social : 2 allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 Versailles
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC
Détenant 15 parts

Monsieur Bernard AVOINE - 71 ans - Demeurant à Nice (06)
Détenant 280 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole) chez Thalès, Technip et Total en retraite et chargé de cours de « management de projet » auprès de l'IUT et de l'IPAG de Nice.

Monsieur Marcel CHASSAGNARD - 65 ans - Demeurant à Boulogne Billancourt (92)
Détenant 64 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur - division commerciale du groupe Saipem (secteur pétrole, gaz, pétrochimie) - Retraité.

Monsieur André PERON - 61 ans - Demeurant à Plouedern (29)
Détenant 20 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier dans le secteur agro-alimentaire.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

TREIZIEME 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.

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

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 17 – Rémunération de la Société de Gestion les points ci-après :

« - *En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération, comme suit :*

- *1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;*
- *1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.*

La Société de Gestion, après avis conforme du Conseil de surveillance, perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

et de préciser ce qui suit :

« A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer après le 3^{ème} alinéa de l'article 19 - Conseil de surveillance un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Et de supprimer, corrélativement celui ci-après :

« Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 8 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Introduction d'un alinéa à la fin de l'article rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

ARTICLE 12 – DROITS DES PARTS

Insertion après l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

ARTICLE 13 – Ajout de l'intitulé « TRANSMISSION DES PARTS »

I Transmission des parts entre vifs

Suppression de l'alinéa « La cession des parts à quelque titre que ce soit, est libre. »

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit :

« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- 1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;*
- 2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.*

• **Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

• **Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »

II Transmission par décès

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Précision « *depuis plus de trois mois* » à la fin de cet article concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cession de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Suppression de la limite : « *du montant des fonds propres de la société* » et remplacement par « *d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire* »

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« *cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.* »

ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES

Concernant la convocation des associés, ajout à la fin de l'alinéa consacré de la disposition suivante :

« *Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée ou par des moyens de télécommunication électronique.* »

ARTICLE 24 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Précision à l'alinéa 1 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés « *par voie postale* ».

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

« *Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique* »

ARTICLE 25 – COMMUNICATION DES DOCUMENTS

Introduction des dispositions suivantes :

« *La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.* »

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

Le terme « Gérant » est remplacé dans les statuts par l'expression « Société de Gestion » laquelle est juridiquement plus adaptée.

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Introduction à la fin de l'article d'une disposition relative à la réduction du capital rédigée comme suit :

« *Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).* »

ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Introduction à la suite de l'alinéa 1 des dispositions ci-après :

« *Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.*

Les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes modificatifs ultérieurs ainsi que des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les droits de chaque associé sont exclusivement opposables à la société et aux tiers après inscription sur les registres de la société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres Associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision. »

Suppression corrélatrice de la disposition ci-après concernant les certificats :

« *Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription sur les registres des transferts ou signification de cession. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra déclarer à la société de gestion la perte du certificat en question. Ce dernier délivrera alors, sans frais, un nouveau certificat après s'être assuré du titre du demandeur sur les registres de la société.* »

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Organisation – réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de ce point :

« *Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.* »

ARTICLE 21 – ASSEMBLEES GENERALES

Ajout deux alinéas après le 5^{ème} portant, d'une part, sur la représentation des associés et, d'autre part, sur le vote par correspondance, l'ensemble rédigé comme suit :

« Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

ARTICLE 27 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

Après l'alinéa 2, ajout des alinéas ci-après concernant, d'une part, le rapport de gestion et, d'autre part, l'état annexe au rapport de gestion :

« Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la société de gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société. »

ARTICLE 29 – DISSOLUTION

Ajout d'un alinéa à la fin de l'article précisant ce qui suit :

« En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire. »

En outre, réorganisation des articles 29 et 30, ce dernier article étant intitulé « liquidation ».

ARTICLE 31 – « CONTESTATIONS »

Précision de l'intitulé de l'article 31 : « CONTESTATIONS »

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI CROISSANCE IMMO dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 945 654,29 €	3 879 511,87 €	22,72 €	22,34 €
- Excédent brut d'exploitation	3 254 959,39 €	3 281 755,11 €	18,74 €	18,90 €
- Résultat de l'exercice	3 224 693,23 €	3 376 790,78 €	18,57 €	19,44 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	43 417 250,00 €	43 417 250,00 €	250,00 €	250,00 €
- Total des capitaux propres	54 070 484,31 €	54 130 882,08 €	311,34 €	311,69 €
- Immobilisations locatives	51 663 832,38 €	49 105 453,22	297,48 €	282,75 €
- Total de l'état du patrimoine	54 070 484,31 €	54 130 882,08 €	311,34 €	311,69 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	5 551 407,09 €	5 322 504,11 €	31,97 €	30,65 €
- Dividende	3 127 091,00 €	2 995 790,25 €	18,00 €	17,25 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	49 292 160,00 €	46 357 000,00 €	283,83 €	266,93 €
- Valeur comptable	54 070 484,31 €	54 130 882,08 €	311,34 €	311,69 €
- Valeur de réalisation	52 256 046,28 €	51 991 962,04 €	300,89 €	299,37 €
- Valeur de reconstitution	58 074 366,02 €	57 565 993,64 €	334,40 €	311,47 €