CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

CROISSANCE IMMO

Société civile de placement immobilier au capital de 43.417.250 euros
Siège social : 24, rue Jacques Ibert – 92300 Levallois Perret
339 595 951 RCS Nanterre

La Société de gérance de capitaux collectes - SERCC, agissant en qualité de gérant de la société CROISSANCE IMMO, a l'honneur de convoquer Mesdames et Messieurs les porteurs de parts à l'assemblée générale mixte, qui aura lieu le : Lundi 16 juin 2008 à 11 heures, 24, rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS PERRET, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

Assemblée générale ordinaire

— Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2007.

— Rapport du conseil de surveillance et quitus.

— Rapports du commissaire aux comptes.

— Approbation des comptes de l'exercice 2007, quitus à la société de gestion.

— Affectation du résultat de l'exercice 2007.

— Valeurs de la part.

— Autorisation de vente d'actifs.

— Rémunération du conseil de surveillance.

— Election de quatre membres au conseil de surveillance.

Résolutions présentées par des associés représentant 3,46% du capital social
— Dotation d'un fonds de remboursement.

Résolutions présentées par des associés représentant 3,42% du capital social
— Cotisation à l'ASPIM.

Assemblée générale extraordinaire

Résolutions présentées par des associés représentant 3,44% du capital social
— Modification des statuts portant sur le conseil de surveillance : durée du mandat et nombre de membres.

Résolutions présentées par des associés représentant 1,35% du capital social
— Suppression de la cotisation à I'ASPIM : modification de l'article 17- rémunération de la gérance - deuxième paragraphe des statuts.

PROJET DES RESOLUTIONS

Assemblée générale ordinaire

Première résolution
L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2007, approuve les comptes de l'exercice 2007 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution
L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2007 à la société de gestion SERCC.

Troisième résolution
L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2007.

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

Cinquième résolution
L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2007

s'élève à la somme de	2 687 140,11 €
et que majoré du report à nouveau de	1 256 826,93 €
le montant total disponible atteint	3 943 967,04 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	2 516 463,81 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 427 503,23 €

Sixième résolution
L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 52 643 617 €, soit 303,13 € par part.

Septième résolution
L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 47 622 825,84 €, soit 274,22 € par part.

Huitième résolution
L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 55 643 000 €, soit 320,40 € par part.

Neuvième résolution
L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après consultation du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Dixième résolution
L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2008, à 5 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Onzième résolution
L'assemblée générale approuve l'élection de quatre membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010, 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.

Monsieur Marcel CHASSAGNARD - né le 2 novembre 1949
Détenant 40 parts
Demeurant : 1 rue Jules Simon – 92100 Boulogne Billancourt
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur et économiste.
Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Thierry LEBRUN - né le 21 janvier 1941
Détenant 150 parts
Demeurant : Rives Azur Park - Le Valinco-660 Chemin des moyennes Bréguières - 06600 Antibes
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre responsable logistique – retraité.
Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Bernard AVOINE - né le 8 janvier 1943
Détenant 280 parts
Demeurant : 14 avenue Louis Cochois - 06000 Nice
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 Jean CHAMBORD - né le 1er novembre 1942
Détenant 10 parts
Demeurant : 45 rue des Colibris - 83140 Six Fours-les-Plages
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire – retraité.

Monsieur Pierre FABRE - né le 29 mars 1938
Détenant 20 parts
Demeurant : 11 avenue des 3 Lucs – 13012 Marseille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de section, puis Président de section honoraire, de chambre régionale des comptes.

Monsieur Xavier FAIRBANK - né le 1er mars 1966
Détenant 450 parts
Demeurant : 208 avenue de Versailles – 75016 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, directeur adjoint d'une entité en charge de l'entretien et de l'exploitation de bâtiments tertiaires et industriels du ministère de la Défense, puis responsable production du groupe DE.

Monsieur Albert SCHMITT - né le 14 octobre 1961
Détenant 30 parts
Demeurant : 6 allée des acacias - 54280 Seichamps
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur régional de la DRIRE Limousin.

AAAZ SCI – société civile immobilière
Représentée par Monsieur Serge BLANC
Détenant 15 parts
Siège social : 2 allée de Marivel – 96 avenue de Paris – 78000 Versailles

Association de Défense de l'Epargne Foncière Immobilière (D.E.F.I)
Représentée par Madame Françoise WEBER
Détenant 5 parts et 10 parts en usufruit
Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 - 33-35 rue Cartault – 92800 Puteaux

APPSCPI - association de porteurs de parts de SCPI
Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Détenant 10 parts
Siège social : 4 rue de Thionville - 75019 Paris

SCI AVENIR IMMOBILIER
Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN
Détenant 15 parts
Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres

SCI VALORIM PARTICIPATIONS
Représentée par sa gérante, Madame Edith BOISSERON
Détenant 30 parts
Siège social : 360 avenue du Prado – 13008 Marseille

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

Résolutions présentées dans le cadre de l'article R 214-125 du Code monétaire et financier par 61 associés représentant 3,46% du capital social

Treizième résolution
Considérant que le marché par confrontation n'a pas, des années durant, valorisé les parts de Croissance Immo de manière conforme à la valeur du patrimoine détenu par celle-ci,
Considérant qu'une amélioration durable de ce marché n'est aucunement garantie,
Considérant qu'il est possible d'instaurer entre les associés désirant se retirer et les associés désirant se maintenir un accord de type « gagnant-gagnant », au travers de la dotation d'un fonds de remboursement, lequel permet :

— aux associés désirant se retirer d'obtenir un prix de rachat de leurs parts plus élevé que le prix d'exécution du marché par confrontation. Leurs parts sont rachetées par Croissance Immo à une valeur fonction de la valeur d'expertise, puis annulées,

— aux associés désirant se maintenir d'obtenir une double revalorisation des parts qu'ils conservent : de part l'impact du prix de remboursement inférieur à la valeur de réalisation et en raison du fait que les valeurs d'expertise s'établissent actuellement en retrait des prix de cession réels des immeubles. Ces deux paramètres conduisent automatiquement à une revalorisation des parts résiduelles après annulation des parts rachetées.

L'assemblée générale

- Décide de doter Croissance Immo d'un fonds de remboursement de parts d'un montant maximal de trois millions d'euros et autorise la société de gestion à procéder à la réduction du capital concomitante, après la mise en oeuvre de ce dernier.

- Décide que le gérant dotera le fonds de remboursement entre la date d'approbation de la présente résolution et le 31 mars 2009. Les associés devront adresser au gérant par courrier recommandé avec avis de réception leurs demandes de remboursement qui seront admises durant la période du 1 er octobre 2008 au 31 décembre 2008.

- Décide que le prix de remboursement par part sera égal à 94% de la valeur de réalisation de la part au 1 er janvier 2009. Le gérant disposera de la période du 1 er janvier 2009 au 31 mai 2009 pour procéder au remboursement des associés concernés.

- Décide qu'une réduction de chaque demande sera effectuée de façon proportionnelle par le gérant si la somme des demandes excède le montant maximal autorisé.

Résolutions présentées dans le cadre de l'article R 214-125 du Code monétaire et financier par 60 associés représentant 3,42 % du capital social

Quatorzième résolution

Constatant que l'ASPIM, Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier - dénomination prêtant à confusion - a été fondée par de grands groupes bancaires et présente Conseil d'administration et Bureau exclusivement composés de représentants de certains gérants de SCPI, pour la plupart « bancassureurs » ;

Constatant qu'aucun représentant légitimement élu des associés de SCPI ne siège dans les instances de direction et de contrôle de l'ASPIM, qui apparaît bien comme l'organisation professionnelle des sociétés de gestion et aucunement comme une organisation patrimoniale d'associés de SCPI, propriétaires exclusifs de ces dernières ;

Constatant que l'ASPIM est ainsi portée à défendre prioritairement les intérêts de ceux qui la contrôlent, notamment vis-à-vis des pouvoirs publics et des média.

Prenant acte que le gérant de Croissance Immo s'est néanmoins permis, année après année, sans autorisation préalable, à porter à la charge de Croissance Immo, donc de ses associés, les cotisations servies à son organisation professionnelle ASPIM ;

l'Assemblée Générale ordinaire demande au gérant Cofigest de ne plus acquitter sur les biens de Croissance Immo une quelconque cotisation à l'ASPIM.

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

Assemblée générale extraordinaire

Résolutions présentées dans le cadre de l'article R 214-125 du Code monétaire et financier par 61 associés représentant 3,44% du capital social

Seizième résolution
Considérant que des aménagements statutaires sont nécessaires pour améliorer la vie sociale de CROISSANCE IMMO, la satisfaction de ses associés et le pluralisme de son Conseil de surveillance,
Constatant que les statuts de CROISSANCE IMMO disposent d'une durée de mandat des membres du conseil de surveillance de six ans et de critères d'éligibilité restrictifs ou arbitraires (âge ; détention de parts ; remplacement de membre en cours de mandat),
Considérant que de tels critères relèvent de la libre appréciation des associés,
Considérant qu'un Conseil de sept membres élu dans le respect du pluralisme est nécessaire pour garantir les intérêts des associés de CROISSANCE IMMO,
Prenant acte que la durée usuelle des mandats de membres de conseils de surveillance de SCPI est de trois ans, durée en conformité avec un indispensable renouvellement démocratique de l'instance concernée,

L'assemblée générale décide de modifier les statuts de CROISSANCE IMMO de la manière suivante :

« Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de celle-ci.
Le Conseil est composé de sept membres, nommés parmi les associés par l'assemblée générale ordinaire.
Quant des mandats viennent à expiration, la société de gestion appelle en temps utile les candidatures, en vue de procéder aux nominations requises.
Si, pour quelque motif que ce soit, le nombre de membres devient inférieur à sept, une assemblée générale est immédiatement convoquée afin de compléter le conseil.
La désignation de chaque membre s'effectue par mandat impératif, à la majorité relative afin que tous les postes puissent être pourvus.
Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice à compter de celui de leur nomination.
La société de gestion respecte la plus stricte neutralité tout au long du processus de désignation ».

Résolutions présentées dans le cadre de l'article R 214-125 du Code monétaire et financier par 9 associés représentant 1,35% du capital social

Dix-septième résolution
L'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe suivant des statuts de la SCPI Croissance Immo (Article 17 - ***Rémunération de la société de gestion*** **- paragraphe relatif à la rémunération de gestion :**

L'Assemblée Générale décide de supprimer l'ancienne rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant un forfait :

« La Société règle directement tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, frais de recherche des locataires, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaires, de Conseil d'Architecte ou de Bureau d'Etudes, redevances à la C.O.B., cotisation à l'A.S.P.I.M., frais d'expertise, frais de contentieux, etc.
La gérance est rémunérée de ses fonctions moyennant un forfait :
... »

L'Assemblée Générale décide d'adopter la nouvelle rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant un forfait :

« La Société Croissance Immo règle directement tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, frais de recherche des locataires, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des

Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaires, de Conseil d'Architecte ou de Bureau d'Etudes, redevances à la C.O.B., frais d'expertise, frais de contentieux, etc.

La gérance est rémunérée de ses fonctions moyennant un forfait :

… »

Dix-huitième résolution

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

la société de gestion

0807424