

A photograph of the Eiffel Tower in Paris, France, taken at sunset. The tower is silhouetted against a warm, orange and yellow sky. In the foreground, a paved walkway leads towards the tower, and a few people are sitting on a bench. The overall mood is serene and romantic.

CRISTAL RENTE

Rapport annuel



2013



INTERGESTION

CRÉATEUR DE PATRIMOINE

2013



CARACTÉRISTIQUES

> Société de gestion Inter Gestion

Société anonyme au capital de 240 000 euros
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la société :

Président Directeur Général : Monsieur Gilbert RODRIGUEZ
Directeur Général délégué : Monsieur Jean-François TALON

> SCPI Cristal Rente

Société Civile faisant offre au public
Siège social :
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tél. : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 531 884 070

La note d'information qui a reçu de l'AMF le visa SCPI n° 11-19 en date du 26 juillet 2011 peut vous être adressée gratuitement

ORGANES DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance :

Monsieur Patrice LECLERC, président
Monsieur Henri TIESSEN, représentant la SCI de l'ASNEE, Vice-président
Monsieur Nicolas SOST, Vice-président en charge du secrétariat
Monsieur Marc SCHMITT
Monsieur Serge LUFTMAN, représentant la SCI SARENGE
Monsieur Jean-Pierre LEMAY, représentant la SCP FINAJAP
Monsieur Georges PUIER
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Mathieu CHAMBON-CARTIER représentant la SCI PARADOU IMMOBILIER
Madame Marie-Claire BONMATI
Monsieur David HILAIRE

Les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Commissaires aux Comptes :

Titulaire : Société GBA AUDIT ET FINANCE SA, représentée par Monsieur Xavier Lecaron
Suppléant : Suppléant : Monsieur Jean-Pierre VERGNE
Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Expert immobilier :

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

CRISTAL RENTE

Rapport annuel

Rapport de gestion

Gilbert RODRIGUEZ
Président Inter Gestion

Politique de gestion - Perspectives 2014

*Un développement satisfaisant**Des perspectives 2014 bien orientées*

En 2013 Cristal Rente a atteint les trois objectifs importants fixés par la société de gestion.

Pour les deux premiers, franchir le seuil des quinze millions de fonds collectés au 31 décembre et atteindre ainsi une taille plus significative, avoir réalisé des investissements dans les trois classes d'actifs de prédilection de la SCPI avec l'acquisition d'un parking géré par Qpark à Toulouse qui venait compléter les investissements réalisés en murs de magasins et surfaces commerciales et les résidences gérées.

En 2014, Cristal Rente devrait renforcer sa stratégie de diversification sur les différentes classes d'actifs, la société ayant pris une option dans un projet commercial important de locaux mixtes show room/entrepôts situés sur le Grand Port International du Havre initié par la foncière Eurasia groupe connue pour sa forte présence dans le nouveau «sentier chinois» d'Aubervilliers.

Cette stratégie d'investissement est somme toute payante puisqu'elle s'est traduite par la valorisation du patrimoine de Cristal Rente constatée fin 2013 par l'expert immobilier indépendant. Ainsi, elle permet par ailleurs à la société de gestion de programmer une révision de la valeur de la part qui prendra effet au deuxième trimestre 2014.

Le troisième objectif atteint est la stabilisation de la distribution du dividende trimestriel qui avec un rendement de 5,60% sur la valeur de marché au titre de l'année 2013, plaçait Cristal Rente dans les trois premières SCPI de rendement à capital variable du classement annuel établi par l'IEIF.

Le succès des SCPI confirmé

Si le marché immobilier dans son ensemble a quelque peu marqué le pas, la confiance des investisseurs dans les SCPI quant à elle ne faiblit pas. À cela plusieurs raisons, notamment une rentabilité toujours attractive dans un environnement économique qui perdure de faibles taux d'intérêt, et une réelle sécurisation de l'investissement grâce au professionnalisme reconnu des acteurs de ce marché par ailleurs très réglementé.

Dans ce contexte où les investisseurs continueront à se tourner vers les SCPI dont la capitalisation totale représentait 30 milliards d'euros fin 2013, Cristal Rente compte résolument poursuivre la progression de la collecte en 2014. En mettant en avant les atouts de sa politique d'investissement diversifiée et ses performances, sans oublier sa caractéristique unique, une grille de frais de souscription dégressifs.

Les conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

La Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes considère que les rémunérations statutaires de la Société de Gestion relèvent des conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2013 à :

- L'administration de la société 72 474 €
- La collecte des capitaux 559 620 €
- La gestion de la trésorerie : 311 €

En 2013, la convention de révision comptable conclue avec Promogère en 2011 s'élève à 5 000 €.



Un marché immobilier à la recherche d'un nouveau souffle

Le manque de visibilité dans l'avenir, le climat d'incertitude sur l'évolution de la fiscalité, une économie au ralenti... Autant de raisons qui pourraient inciter au pessimisme. Pourtant, dans ce contexte, le marché immobilier et ses acteurs restent confiants, misant sur un retour annoncé de la croissance dans les prochaines années.

L'année 2013 a effectivement été marquée par une nouvelle baisse du volume des transactions immobilières (moins de 700 000 pour la première fois depuis près de 15 ans) et ce en raison d'un attentisme des vendeurs auquel s'ajoute une faiblesse chronique de la construction de logements neufs. S'agissant de l'immobilier ancien, même si les prix sont attendus à la baisse en 2014, il est loin d'être sûr que cela soit suffisant pour amorcer

un redémarrage du marché.

Les perspectives du marché immobilier global ne sont pourtant pas aussi sombres qu'il y paraît avec un prix de marché, souvent revu à la baisse, permettant de saisir de belles opportunités. Si les difficultés des primo-accédants pour rentrer dans la boucle sont bien réelles, les biens d'exception ou les mieux situés tirent parfaitement leur épingle du jeu.

La faiblesse des taux d'intérêt constitue un indicateur toujours très favorable dans ce contexte, et les établissements de crédit devraient prochainement consentir à assouplir à nouveau leurs conditions d'octroi pour accélérer la reprise.

Le double défi des SCPI

Si le marché immobilier dans son ensemble, a quelque peu manqué le pas, la confiance des investisseurs dans les SCPI quant à elle ne faiblit pas. A cela plusieurs raisons, comme notamment une rentabilité toujours attractive et une réelle sécurisation de l'investissement.

Comment dans le contexte économique actuel les SCPI tirent-elles leur épingle du jeu ? Pour continuer à maintenir la collecte dans un environnement instable, les SCPI se doivent de relever un double défi, celui de la confiance et celui du rendement attractif au niveau actuel des taux. Et c'est grâce au professionnalisme reconnu

des acteurs de ce marché que ce placement poursuit sur la voie du satisfecit et des résultats.

Le professionnalisme et la clairvoyance de la profession dans son ensemble sont aujourd'hui reconnus, un facteur déterminant qui encouragent les investisseurs à se tourner vers les SCPI dont la capitalisation totale (28,5 milliards d'euros à mi-2013) a progressé de plus de 10 milliards d'euros en seulement 4 ans. Dans de telles conditions, le marché des SCPI reste bien orienté et l'année 2014 devrait conforter les investisseurs dans leur choix.

Evolution du capital - Prix de la part

L'évolution du capital

La SCPI Cristal Rente a été immatriculée le 21 avril 2011 avec un capital de 765 000 € entièrement libéré et réparti entre 17 associés fondateurs détenant 850 parts.

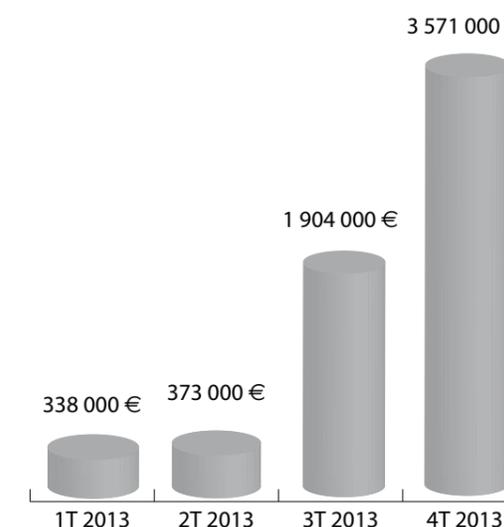
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 30 915 000 €.

Le Visa AMF N°11-19 a été accordé à la société le 26 juillet 2011.

Au 31 décembre 2013, le capital de Cristal Rente se répartissait entre 172 associés qui détenaient 13 469 parts pour un capital de 12 122 100 € (hors prime d'émission).

L'évolution de la collecte

La collecte brute de l'année 2013 s'élève à 6 186 000 € (prime d'émission incluse). Ci-contre un graphique illustrant l'évolution des souscriptions enregistrées en 2013.



Evolution du capital

Années	Montants du capital nominal au 31/12	Montants des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération TTI de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽²⁾
2011	1 226 700 €	1 363 000 €	1 363	42	115 930 €	1 000 €
2012	7 294 500 €	8 105 000 €	8 105	104	625 190 €	1 000 €
2013	12 122 100 €	13 469 000 €	13 469	172	559 620 €	1 000 €
Total	12 122 100 €	13 469 000 €	13 469	172	559 620 €	1 000 €

⁽¹⁾ A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur

Evolution du prix de la part

Années	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾ Prix d'entrée	Prix de sortie	RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
					Prix d'entrée	Prix de sortie
2011	1 000 €	972 €	0,57%	0,59%		
2012	1 000 €	1 025 €	12,05%	11,76%		
2013	1 000 €	1 025 €	0,00%	0,00%		

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier

⁽²⁾ Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable

⁽³⁾ Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %)

⁽⁴⁾ Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %)

Prix de la part

Le prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'est élevé à 1 000 € au titre de l'année 2013. La souscription reste ouverte en 2014 et le prix de souscription est réévalué à 1 020 € au titre de l'année 2014, auquel s'ajoutent des frais de souscription. Le nouveau prix de souscription prendra effet en juillet 2014.

La valeur ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 1 059 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière.

La valeur de statutaire de retrait de la part s'élève en période de collecte à 1 020 € (prix de souscription).

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Evolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

Années	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
Nombre de parts	1 363 €		8 105 €		13 469 €	
REVENUS ⁽¹⁾						
- Recettes locatives brutes	5,74 €	6,29 %	99,91 €	59,02 %	60,12 €	35,52 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54 €	0,60 %	0,32 €	0,19 %	0,19 €	0,11 %
- Produits divers	85,06 €	93,12 %	69,05 €	40,79 %	65,10 €	38,46 %
TOTAL REVENUS	91,34 €	100,00 %	169,28 €	100,00 %	125,42 €	101,00 %
CHARGES ⁽¹⁾						
- Charges immobilières	0,42 €	0,46 %	22,28 €	13,16 %	16,21 €	9,58 %
- Autres frais de gestion	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	51,33 €	56,19 %
Sous-total charges externes	0,42 €	0,46 %	22,28 €	24,40 %	67,53 €	73,93 %
. patrimoine			13,90 €	8,21 %	8,36 €	4,94 %
. pour travaux			2,85 €	1,69 %	1,72 €	1,01 %
Sous-total charges internes	0,00 €	0,00 %	16,75 €	9,90 %	10,91 €	5,95 %
TOTAL CHARGES	0,42 €	0,46 %	39,04 €	34,29 %	86,48 €	79,89 %
RESULTAT COURANT	-21,35 €		64,70 €		38,93 €	
Variation report à nouveau	0,00 €		4,02 €		4,58 €	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

Emploi des fonds (en euros TTC)

	Total au 31/12/12	Durant l'année 2013	Total au 31/12/13
Fonds collectés	8 105 000 €	5 364 000 €	13 469 000 €
+ cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ divers	0 €	0 €	0 €
- Prélèvements prime d'émission	-45 176 €	-112 645 €	-157 821 €
- achat d'immeubles	-10 930 895 €	-1 494 271 €	-12 425 166 €
- frais d'acquisition (non récup.)	-112 657 €	23 095 €	-89 562 €
- divers	0 €	0 €	0 €
- sommes restant à investir	-2 983 728 €	3 780 180 €	796 452 €

Nota : lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

Capital et prime d'émission

	31/12/2012	Mouvement 2013	31/12/2013
Nombre de parts	8 105		
Souscriptions		6 186	
Remboursements		822	13 469
Prix de souscription des parts	Nbre de parts		
Nominal des parts	13 469	900 €	12 122 100 €
Prime d'émission par part de fondateur	850	100 €	85 000 €
Prime d'émission par part	12 619	100 €	1 261 900 €
	13 469 €	1 000 €	13 469 000 €
Capital et primes d'émission			
Montant du capital	7 294 500 €		
Souscriptions		5 567 400 €	
Remboursements		739 800 €	
			12 122 100 €
Montant des primes d'émission			
Souscriptions	810 500 €	618 600 €	1 429 100 €
Imputation frais	-45 176 €	-112 645 €	-157 821 €
Remboursements		82 200 €	82 200 €
Ecart sur rachat parts	0 €	0 €	0 €
	765 324 €	423 755 €	1 189 079 €

Evolution du patrimoine

Acquisitions - cessions

L'affectation du résultat

La SCPI CRISTAL RENTE est une SCPI de rendement. L'exercice 2013 fait apparaître un bénéfice comptable de 524 412 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

BENEFICE DE L'EXERCICE 2013	524 412 €
Acompte sur dividendes:	(375 088 €)
BENEFICE DE L'EXERCICE 2013	149 324 €
AFFECTATION AU REPORT A NOUVEAU	(8 848 €)
DISTRIBUTION	
versement février 2013	(140 476 €)
SOLDE	0 €

Information fiscale

La SCPI est une société civile transparente.

Versement de dividendes

Ci-dessous un tableau récapitulatif de vos versements de dividendes sur l'année 2013.

Distribution	En €/Part
2012	10,2
Le 15 février 2013	14
Le 15 juin 2013	14
Le 15 octobre 2013	14
Le 15 Février 2014	14
TOTAL 2013	56

Expertise immobilière

L'évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2013, la valeur vénale du patrimoine immobilier, issue des expertises réalisées par l'expert BNP PARIBAS REAL ESTATE s'est élevée à 13 192 000 € (hors droit).

Cette valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation et correspond à la valeur vénale du patrimoine. Elle peut être comparée à la valeur comptable des immeubles telle qu'elle apparaît au poste «Placements immobiliers» de l'«Etat du Patrimoine» pour 12 425 166 €.

L'article R214-122 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI «est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.»



20, Rue des Lilas d'Espagne - Courbevoie

Villes	Immeubles	Surfaces m2	Acquisitions hors droits et taxes FAI	Expertise H.D. au 31/12/13
MONTRouGE	57 rue A.Briand/8 rue Barbés	18,23	57 680 €	66 000 €
METZ	8 rue de Verclay	19,94	49 306 €	50 000 €
COURBEVOIE	20 rue de Lilas d'Espagne	16,82	56 000 €	65 000 €
VANVES	26-32 rue Jean Bleuzen	28,74	90 000 €	105 000 €
COURBEVOIE	52/56 avenue Puvis de Chavannes	20,76	65 741 €	76 000 €
CUCQ	30 av de l'Europe RN 318 Le Champ Capet	20,39	100 803 €	110 000 €
CUCQ	31 av de l'Europe RN 318 Le Champ Capet	20,30	107 377 €	110 000 €
PARIS XIII	126/130 bd de la Guyane	19,88	65 000 €	130 000 €
AMNEVILLE	1 Canton devant l'église	1 300,00	1 930 000 €	2 040 000 €
AVIGNON	Clos du Grand Fresquières	1 653,58	3 017 170 €	2 940 000 €
SCHWEIGHOUSE	Zone industrielle Zinsel	1 683,00	3 566 090 €	3 400 000 €
CREPYen VALOIS	Rue Henri Laroche	3 476,00	2 000 000 €	2 200 000 €
TOULOUSE	Boulevard Lascrosses ZAC compans		1 320 000 €	1 900 000 €
TOTAL			12 425 166 €	13 192 000 €

Valeur de réalisation et de reconstitution

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 diminuée des dettes figurant au bilan (art. L 214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société la date de clôture de l'exercice (art. R 214-109 du Code Monétaire et Financier).

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation s'élève à 14 259 889 € soit 1 059 € par part.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 15 144 002 € soit 1 124 € par part. Il est rappelé que les frais de collecte viennent en sus du prix de souscription.

Evolution du marché des parts

Le marché des parts

Le marché des parts est un marché libre comme stipulé à l'article 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Emprunt

Un emprunt de 2 800 000 € a été contracté auprès de la BNP pour financer partiellement l'ensemble immobilier Grand frais à Schweighouse.

Les conditions de l'emprunt sont les suivantes :

- Durée : 3 ans
- Taux variable : Euribor 3 mois + 2%
- Remboursement in fine

Année	Nombre de part cedées/retrait	Rémunération gérance HT
2013	822	0 €

Evolution du marché secondaire des parts

Années	Nombres de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 31 décembre	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions
2011					
2012	287	3,50%	2 mois	0	0
2013	822	6,10%	2 mois	0	0

Gestion locative

Etat locatif

Villes	Adresses	Surfaces m2	Nombres de lots/typologie	Activité
MONTRouGE	57 rue A.Briand/8 rue Barbés	18,23	1 studio	Etudiants
METZ	8 rue de Verclly	19,94	1 studio	Etudiants
COURBEVOIE	20 rue de Lilas d'Espagne	16,82	1 studio	Etudiants
VANVES	26-32 rue Jean Bleuzen	28,74	1 studio	Etudiants
COURBEVOIE	52/56 avenue Puvis de Chavannes	20,76	1 studio	Etudiants
CUCQ	30 av de l'Europe RN 318 Le Champ Capet	20,39	2 chambres	EHPAD
PARIS XIII	126/130 bd de la Guyane	19,88	1 studio	Etudiants
AMNEVILLE	1Canton devant l'église	1 300,00	2 cellules commerciales	Commerce
AVIGNON	Clos du Grand Fresquières	1 653,58	Bâtiments commerciaux (5 baux commerciaux)	Commerce
SCHWEIGHOUSE	Zone industrielle Zinsel	1 683,00	Bâtiments commerciaux (5 baux commerciaux)	Commerce
CREPY EN VALOIS	Rue Henri Laroche	3 476,00	Bâtiments commerciaux (5 baux commerciaux)	Commerce
TOULOUSE	Boulevard Lascrosses ZAC compans	157 Pkg	157 Parkings	Parking

Les taux d'occupation physique et financier

Nous vous rappelons qu'à compter du 1^{er} juillet 2012, une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) modifie et détermine la méthodologie des mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP) en tenant compte du cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

Taux d'occupation cumulé	2013
Taux physique*	100%
Taux financier**	100%

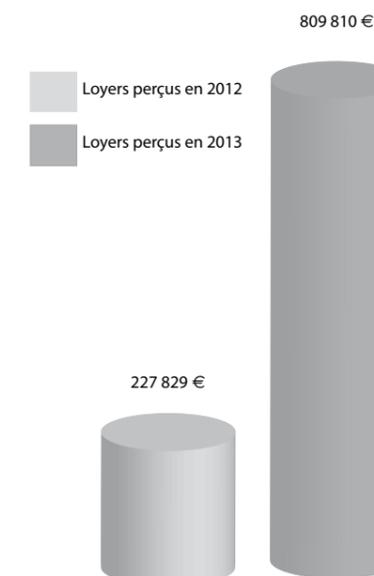
* Le taux d'occupation physique reflète la situation d'occupation fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

** Le taux d'occupation financier prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), divisés par le montant des loyers théoriques.

L'évolution des loyers

Les loyers perçus au titre de l'exercice 2013 se sont élevés à 809 810 € contre 227 829 € pour l'exercice précédent.

Le montant de 976 693 € figurant au compte de résultat représente les loyers et charges appelés.



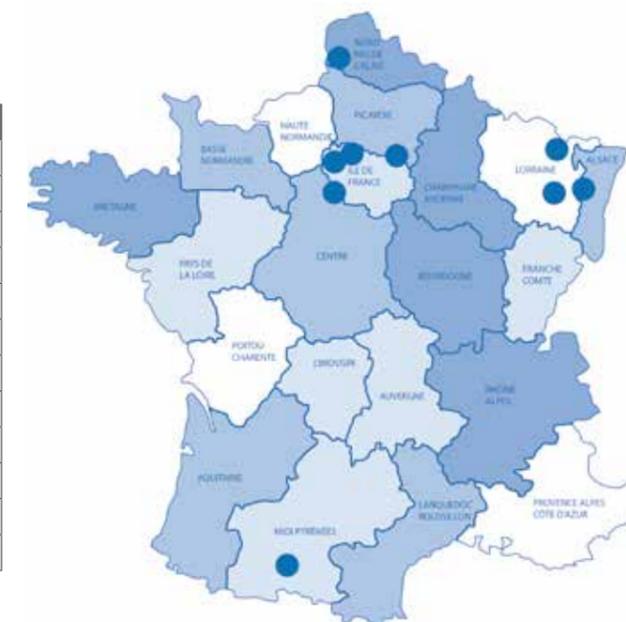
Contentieux en cours

Amnéville, CELIO : L'enseigne Celio à Amnéville présente un retard de paiement entraînant une procédure contentieuse. Un protocole d'accord est en cours de négociation.

Répartition géographique du patrimoine

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2013 :

Villes	Immeubles
MONTRouGE	57 rue A.Briand/8 rue Barbés
METZ	8 rue de Verclly
COURBEVOIE	20 rue de Lilas d'Espagne
VANVES	26-32 rue Jean Bleuzen
COURBEVOIE	52/56 avenue Puvis de Chavannes
CUCQ	30 av de l'Europe RN 318 Le Champ Capet
PARIS XIII	126/130 bd de la Guyane
AMNEVILLE	1Canton devant l'église
AVIGNON	Clos du Grand Fresquières
SCHWEIGHOUSE	Zone industrielle Zinsel
CREPY EN VALOIS	Rue Henri Laroche
TOULOUSE	Boulevard Lascrosses ZAC compans



Comptes annuels et Annexes

Répartition de la surface du patrimoine

La surface du patrimoine immobilier est répartie entre région parisienne/province de la façon suivante :

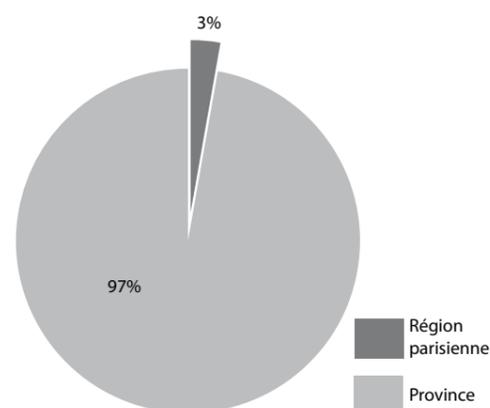
- 1 % de la surface du patrimoine est situé en région parisienne soit 76 m².
- 99 % de la surface du patrimoine sont situés en province soit 8 200 m².



Répartition du patrimoine en valeur vénale

Le patrimoine immobilier est réparti entre la région parisienne/province de la façon suivante :

3% de la valeur vénale du patrimoine, représentant une valeur vénale de 337 000 €, sont situés en région parisienne. 97% du patrimoine, représentant une valeur vénale de 12 855 000 €, sont situés en province.



Ces valeurs tiennent compte du patrimoine acquis par la SCPI jusqu'au 31/12/2013.

Etat du patrimoine

	EXERCICE	2013	EXERCICE	2012
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	12 425 166 €	13 192 000 €	10 930 895 €	11 203 000 €
Autres frais d'acquisitions des immeubles	89 562 €	89 562 €	112 657 €	112 657 €
TOTAL I	12 514 728 €	13 281 562 €	11 043 552 €	11 203 000 €
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Locataires et comptes rattachés	214 090 €	214 090 €		
Autres créances	19 210 €	19 210 €	43 572 €	43 572 €
Provisions pour dépréciation des créances	-44 705 €	-44 705 €		
Valeurs mobilières de placement	1 305 450 €	1 305 450 €	0 €	0 €
Autres disponibilités	2 850 247 €	2 850 247 €	176 008 €	176 008 €
Provisions générales pour risques et charges	29 964 €	29 964 €	6 835 €	6 835 €
Dépréciation des comptes clients	0 €	0 €		
Dettes financières	2 800 000 €	2 800 000 €	2 800 000 €	2 800 000 €
Dettes d'exploitation	415 747 €	415 747 €	269 166 €	269 166 €
Dettes diverses	139 675 €	139 675 €	37 364 €	37 364 €
TOTAL II	958 906 €	958 906 €	-2 893 785 €	-2 893 785 €
Charges constatées d'avance	19 420 €	19 420 €		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0 €		
TOTAL III	19 420 €	19 420 €	0 €	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 493 054 €		8 149 766 €	
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE		14 259 889 €		8 309 215 €

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	7 294 500 €		4 827 600 €	12 122 100 €
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	810 500 €		536 400 €	1 346 900 €
Prélèvement sur primes d'émission	-45 176 €		-112 645 €	-157 821 €
Report à nouveau	-29 105 €	61 655 €	0 €	32 550 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	134 209 €	524 412 €	-134 209 €	524 412 €
Acompte sur distribution	-15 162 €	-72 554 €	-287 372 €	-375 088 €
TOTAL GENERAL	8 149 766 €	513 513 €	4 829 774 €	13 493 054 €

* correspond à la colonne «valeurs bilantielles» de l'Etat du patrimoine

Compte de résultat

Produits	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES		1 574 018 €		862 591 €
Loyers et charges facturées	1 014 398 €		237 401 €	
Frais de souscriptions	559 620 €		625 190 €	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		112 645 €		44 006 €
Transfert de charges d'exploitation	112 645 €		44 006 €	
PRODUITS FINANCIERS		2 588 €		8 641 €
Produits financiers	2 588 €		8 641 €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
TOTAL DES PRODUITS		1 689 252 €		915 238 €
Solde débiteur = perte				0 €
TOTAL GENERAL		1 689 252 €		915 238 €

Charges	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIERES		218 316 €		27 511 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	117 617 €		16 770 €	
Autres charges immobilières	100 699 €		10 741 €	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		882 902 €		753 517 €
Diverses charges d'exploitation	691 302 €		695 016 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation	112 645 €		44 006 €	
Provisions pour créances douteuses	44 705 €		0 €	
Provisions pour grosses réparations	23 129 €		6 835 €	
Autres charges	11 121 €		7 660 €	
CHARGES FINANCIERES		63 621 €		
Charges financières diverses	63 621 €			
TOTAL DES CHARGES		1 164 839 €		781 029 €
Solde créditeur = bénéfice		524 412 €		134 209 €
TOTAL GENERAL		1 689 252 €		915 238 €

Annexe

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi N°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne «valeur bilantielle» de l'état du patrimoine, est celle des couts historiques.

Les immobilisations sont enregistrées au bilan pour leur valeur TTC. Les immeubles acquis en état futur d'achèvement sont enregistrés en immobilisation en cours pour le montant TTC des versements effectués.

1. Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels: NÉANT
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels: NÉANT
- à la méthode du cout historique dans la colonne «valeur bilantielle» de l'état du patrimoine: néant

2. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite «valeurs estimées» de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société atis real (BNP Real estate) en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée

Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans me rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la charte de l'expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble. Valeur d'expertise au 31/12/2013 pour l'ensemble des immeubles locatifs: 13 192 000 €.

3. Plan d'entretien

Il a été constitué une provisions pour gros entretien en 2013 d'un montant de 29 963, 76 euros.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles. Elle est dotée à hauteur d'un montant forfaitaire de 3 % des loyers indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

4. Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

Etat de l'actif immobilisé

Etat de l'actif immobilisé

Années Acquis.	IMMEUBLES Adresses	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TOTAL ACTIF IMMOBILISE au 31/12/2013
		Valeur d'achat	Acquisitions 2013	Total au 31/12/2013	
2011	Lot224 Studio8 Vercly Metz	49 306 €		49 306 €	49 306 €
2011	Lot174 Stu906 Facotel Defense	56 000 €		56 000 €	56 000 €
2011	Lot31 Studio515 Briand Montrouge	57 680 €		57 680 €	57 680 €
2011	Lot121 Cers Pytha Gde Arche Courbevoie	65 741 €		65 741 €	65 741 €
2011	Lot 46 Studio Vanves Bleuzen	90 000 €		90 000 €	90 000 €
2011	Lot 63 Studio Cucq	100 803 €		100 803 €	100 803 €
2011	Lot 41 Studio Cucq	107 377 €		107 377 €	107 377 €
2012	Lot 3 Mongenot Paris XII	65 000 €		65 000 €	65 000 €
2012	Amneville Celio Defimode	1 930 000 €		1 930 000 €	1 930 000 €
2012	Avignon Grand Frais	3 017 170 €		3 017 170 €	3 017 170 €
2012	Crepy En Valois Bricomarche	2 000 000 €		2 000 000 €	2 000 000 €
2012	Grand Frais Schweighouse	3 391 820 €	174 270 €	3 566 090 €	3 566 090 €
2013	Parkings Toulouse		1 320 000 €	1 320 000 €	1 320 000 €
TOTAL I		10 930 896 €	1 494 269 €	12 425 165 €	12 425 166 €
Versements sur compromis d'achat				0 €	0 €
TOTAL II		0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II)		10 930 896 €	1 494 269 €	12 425 165 €	12 425 166 €

Placements immobiliers

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	591 906 €	712 000 €	591 906 €	566 000 €
Locaux commerciaux	11 833 260 €	12 480 000 €	10 338 990 €	10 637 000 €
Commerces				
TOTAL	12 425 166 €	13 192 000 €	10 930 896 €	11 203 000 €

Etat des amortissements et des provisions

Libellé	MONTANT au 21/12/2013
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS	
Montant au 31/12/2012	6 835 €
Dotations 2013	23 129 €
Reprises 2013	
Montant au 31/12/2013	29 964 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Amortissements de constitution	
Montant au 31/12/2012	1 170 €
Dotations 2013	
Reprises 2013	
Montant au 31/12/2013	1 170 €
LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2012	0 €
Dotations 2013	44 705 €
Reprises 2013	0 €
Montant au 31/12/2013	44 705 €
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2012	44 006 €
Dotations 2013	112 645 €
Reprises 2013	0
Montant au 31/12/2013	156 651 €



20, Rue des Lilas d'Espagne - Courbevoie

Affectation du résultat

Affectation du résultat de l'exercice précédent

Libellé	MONTANT
REPORT A NOUVEAU AU 31/12/2012	-29 105 €
DIVIDENDES	-72 554 €
RESULTAT AU 13/12/2012	134 209 €
REPORT A NOUVEAU AU 13/12/2013	32 550 €

Disponibilités de charges à payer concernant l'exercice au 21/12/2013

Libellé	MONTANT
DISPONIBILITES	4 155 697 €
FACTURES NON PARVENUES	415 747 €
CHARGES A PAYER	79 931 €

Bilan actif au 31/12/13

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	Brut	Corrections de valeur	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 170 €	1 170 €		0 €
IMMEUBLES	12 425 166		12 425 166 €	10 930 895 €
ACOMPTES VERSES EN COMPROMIS D'ACHATS	0 €		0 €	0 €
TOTAL I	12 426 336 €	1 170 €	12 425 166 €	10 930 895 €
ACTIF CIRCULANT				
CREANCES D'EXPLOITATION				43 572 €
Autres créances	19 210 €		19 210 €	
Locataires	214 090 €	44 705 €	169 385 €	
DISPONIBILITES			4 155 697 €	176 008 €
VMP	1 305 450 €			
Banque	2 850 247 €			
TOTAL II	4 388 997 €	44 705 €	4 344 292 €	219 580 €
COMPTES DE REGULARISATION	246 213 €	156 651 €	89 562 €	112 657 €
TOTAL III	246 213 €	156 651 €	89 562 €	112 657 €
Charges constatées d'avance	19 420 €		19 420 €	0 €
TOTAL IV	19 420 €		19 420 €	0 €
TOTAL GENERAL	17 080 965 €	202 526 €	16 878 440 €	11 263 132 €

Bilan passif au 31/12/13

	EXERCICE N		EXERCICE N-1
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL		12 122 100 €	7 294 500 €
Capital souscrit	12 122 100 €		
PRIMES D'EMISSION		1 189 079 €	765 324 €
Prime d'émission	1 346 900 €		
Prélèvements sur primes d'émission	-157 821 €		
REPORT A NOUVEAU	32 550 €	32 550 €	-29 105 €
RESULTAT DE L'EXERCICE		149 324 €	134 209 €
Résultat de l'exercice	524 412 €		
Distribution	-375 088 €		-15 162 €
TOTAL I	13 493 054 €	13 493 054 €	8 164 928 €
Provisions pour risques et charges	29 964 €	29 964 €	6 835 €
TOTAL II	29 964 €	29 964 €	-44 267 €
DETTES			
DETTES FINANCIERES	2 800 000 €	2 800 000 €	2 800 000 €
DETTES D'EXPLOITATION		415 747 €	269 166 €
Fournisseurs	0 €		
FNP	415 747 €		
DETTES DIVERSES	109 753 €	139 675 €	37 364 €
Créditeurs divers	29 922 €		
TOTAL III	3 355 422 €	3 355 422 €	3 106 530 €
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	
TOTAL IV	0 €	0 €	0 €
TOTAL GENERAL	16 878 440 €	16 878 440 €	11 263 132 €

Collecte 2013 et recherche de nouveaux associés sur le marché primaire

La collecte a été relativement importante. En effet, 6 186 parts ont été souscrites au cours de l'année 2013. Il est à noter que les souscriptions des deux derniers trimestres 2013 représentent 87 % de la collecte annuelle.

Rentabilité

La bonne rentabilité de CRISTAL RENTE devrait faciliter la recherche de nouveaux associés. En fin d'exercice, le taux de rentabilité annualisé ressort à 5,60 %. Un locataire a été trouvé pour la totalité du parc disponible. 100 % des locaux sont donc effectivement loués. Le conseil prend acte que des impayés significatifs sont constatés sur un local occupé par un locataire sous franchise Célio, même si celui-ci a payé une partie de ses arriérés fin d'année 2013, savoir un acompte de 40 000 euros. Si la société de gestion fait ses meilleurs efforts pour recouvrer cette créance, le conseil s'inquiète néanmoins de la possibilité pour ce locataire de faire face à ses engagements. Si aucune solution amiable ne peut être trouvée rapidement pour régulariser la situation, il faudra que la société de gestion mette tout en oeuvre pour préserver les intérêts de la SCPI.

Ce dossier a fait l'objet d'une analyse par le Commissaire aux Comptes de votre SCPI (Cabinet GBA AUDIT représenté par M. Xavier Lecaron). Suite à cette analyse, la répartition des charges entre le CELIO et le DEFI MODE devrait être revue. Le Conseil de Surveillance, qui a consacré une réunion spéciale (27 mars 2014) à cette question, exprime ses remerciements à M. Lecaron.

Activité du Conseil de surveillance

Le Conseil s'est réuni quatre fois en 2013 (6 mars, 7 juin, 13 septembre, 19 décembre).

Marché des parts

Des demandes de retraits représentant 822 parts ont été enregistrées en 2013 et compensées en totalité par de nouvelles souscriptions.

Rémunérations de gestion, d'administration et conventions spéciales

En 2013, la Société de gestion a perçu les rémunérations suivantes :

Administration de la société	72 474 €
Collecte des capitaux	559 620 €
Gestion de la trésorerie	311 €
TOTAL	632 405 €

La convention de révision comptable conclue avec Promogère, en 2011, s'élève à 5 000 € pour l'exercice 2013.

Valeurs de la part

La société de gestion est tenue de faire expertiser le patrimoine afin de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution. Lors de l'assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés d'en prendre acte et d'approuver la valeur comptable qui, par nature diffère des deux précédentes.

La valeur de réalisation est la plus « parlante » puisqu'elle reflète la valeur « à la casse » de la société. Ramenée à une part, la valeur de réalisation est de 1 059 € au 31 décembre 2013. La valeur de reconstitution correspond au prix qu'il faudrait payer au 31 décembre de chaque année pour « reconstituer » la société en tenant compte des frais d'acquisition. Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais d'acquisition des immeubles et s'élève donc à 15 144 002 € soit 1 124 € par part. Nous avons noté le maintien du prix de souscription de la part en 2013.

Autres événements importants de l'exercice

Les règles de gestion qui s'appliquent aux SCPI sont en cours de modification. La modification la plus importante est l'obligation de nommer un dépositaire. Ce qui sera coûteux et apportera peu d'avantages aux épargnants. Le Conseil de Surveillance et InterGestion, chacun dans son domaine, ont tenté de convaincre les Pouvoirs publics du peu d'intérêt de cette évolution réglementaire qui s'explique, en grande partie, par la volonté de certains professionnels et grands établissements de « financieriser » les SCPI.

Préparation de l'assemblée générale annuelle du 13 juin 2014

Les comptes 2013 ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes. Le rapport de gestion de la Société de Gestion et les projets de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par InterGestion lors de la réunion du Conseil de surveillance du 10 mars 2014.

Ce qui précède n'appelle pas d'observation de notre part. Nous vous invitons à approuver les résolutions proposées par la Société de Gestion.

Le Conseil de surveillance appelle votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique de cette forme d'épargne originale. C'est pourquoi, nous vous demandons de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'Assemblée Générale ou en votant par correspondance ou par procuration.

Contacts avec les porteurs de parts

La Société de gestion est habilitée, sur simple demande des porteurs de parts, à leur fournir les coordonnées postales, téléphoniques et télématiques de tous les membres du Conseil de surveillance.

Fait à Paris, le 27 mars 2013

Pour le Conseil de surveillance
Le Président Patrice LECLERC

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

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 avisés 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 du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

1. CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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 générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS 2.1 CONVENTIONS DONT L'EXECUTION S'EST

POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

2.1.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

Prestations de recherche des immeubles et de prospection des capitaux

Pour les frais exposés pour la recherche d'immeubles et la prospection de capitaux, la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10, 87 % hors taxes du prix d'émission des parts, dégressive en fonction du nombre de parts souscrites.

Sur l'exercice 2013, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 559.620 euros hors taxes.

Prestations d'administration de la société et de gestion du patrimoine

Pour l'administration de la société et la gestion du patrimoine, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 9, 20 % hors taxes des produits locatifs encaissés.

Sur l'exercice 2013, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 72.473, 77 euros hors taxes.

Prestations de gestion de trésorerie

Pour les frais de gestion de trésorerie en attente des investissements, la société de gestion perçoit une commission de 12 % hors taxes des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2013, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 310, 61 euros hors taxes.

2.1.2 AVEC LA SOCIETE PROMOGERE

Prestations comptables

La société PROMOGERE assure la tenue, la révision des comptes et la préparation des comptes annuels.

Sur l'exercice 2013, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 5.000 euros hors taxes.

2.2 CONVENTION SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.2.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion : une commission de cession de 3, 34 % hors taxes calculée sur le prix d'exécution ;
- Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 150 euros hors taxes.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2013.

Fait à Paris, le 28 mars 2014

Le Commissaire aux comptes

GBA AUDIT ET FINANCE

Xavier LECARON

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

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 S.C.P.I. CRISTAL RENTE, 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 BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et

informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

- Les immeubles détenus par la société ont fait

l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine avec les valeurs déterminées par l'expert immobilier.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 28 mars 2014

Le Commissaire aux comptes

GBA AUDIT ET FINANCE

Xavier LECARON

Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2014 Exercice clos le 31 Décembre 2013

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

Première résolution

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, comptes de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultats et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion, et en tant que de besoin, lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le bénéfice comptable de 524 412 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2013	524 412 €
Acompte sur dividendes	(375 088 €)
Total restant à affecter	149 324 €
Affectation du report à nouveau	(8 848 €)
Distribution : versement février 2013	(140 476 €)
SOLDE	0 €

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution, et de la valeur comptable de la société qui s'élèvent respectivement au 31 décembre 2013 à 14 259 889 € soit 1 059 € par part, à 15 144 002€ soit 1 124 € par part et à 13 493 054 € soit 1 002 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale maintient le montant de l'indemnisation des membres du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence, à 8 000 euros pour l'exercice 2014, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres à l'occasion notamment des réunions du conseil, des assemblées générales, des visites d'immeubles, de la réunion annuelle de l'ASPIM et plus largement de tout déplacement nécessaire à la vie de la SCPI.

Siège social
2, rue de la Paix - 75002 PARIS
Tél. : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
www.inter-gestion.com



© Crédit Photo : Romain Pareige



INTERGESTION

CRÉATEUR DE PATRIMOINE