

# RAPPORT ANNUEL 2014

## CRISTAL RENTE

— SCPI —  
DE RENDEMENT



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE





CRISTAL  
RENTE

SCPI  
DE RENDEMENT



## 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

2 rue de la Paix - 75002 PARIS - Tel : 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

## ORGANE 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 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

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

### Commissaires aux comptes :

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA représenté par  
Monsieur Xavier LECARON

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre VERGNE

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée  
Générale 2017 appelée à statuer sur les comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### Contrôle dépositaire :

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit  
Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI pour  
une durée indéterminée.

### 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 par  
l'assemblée générale ordinaire des associés du 3  
décembre 2012. Son mandat expirera à l'issue de  
l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur  
les comptes de l'exercice 2016.

# Édito

---

*L'année 2014 confirme à nouveau le succès des SCPI qui enregistrent une collecte nette de 2,9 milliards, en progression de 16,6 %. La capitalisation atteint 32,8 milliards d'euros dans un marché qui semble promis à croître durablement.*

*Il est heureux de constater que pour un produit de placement qui a failli disparaître au milieu des années 2000 avec l'arrivée des OPCI sensées les remplacer, les SCPI ont su démontrer les avantages d'un support résilient d'investissement immobilier ; simple, compréhensible, capable de servir un revenu régulier attractif.*

*Dans une économie globalisée à la recherche d'un second souffle et une Europe entrée dans un long cycle d'inflation très faible voire nulle, où le pouvoir d'achat délesté de l'inflation à l'ancienne peine à progresser, les ménages trouvent dans la SCPI le moyen de placer leurs économies et de rémunérer significativement leur épargne. Conscients aussi qu'ils doivent se constituer un complément de revenus pour aujourd'hui ou demain, ils seront de plus en plus nombreux à s'intéresser à un produit qui les rassure par le caractère tangible de son « sous-jacent » immobilier.*

*Les SCPI ont deux rôles importants à jouer. D'une part lever des fonds privés en collectant l'épargne des ménages. D'autre part participer à la reprise économique en investissant dans l'immobilier tertiaire et ses divers compartiments (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, Ehpad, crèches, hôtels, etc.). Ce rôle est d'autant plus souhaitable pour l'économie et les entreprises que les SCPI, investissent avec une vision de long terme adaptée aux grandes périodes de mutations technologiques et économiques.*

*Dans cet environnement favorable, Cristal Rente a poursuivi son développement et vu sa capitalisation progresser.*

*Les conseils en gestion de patrimoine sont et seront de plus en plus nombreux à rejoindre la philosophie « club deal » de Cristal Rente et à l'orientation donnée à la politique d'investissement : privilégier les grandes enseignes de l'alimentaire qui font évoluer leurs différents modèles de distribution pour s'adapter à la situation économique et au pouvoir d'achat des ménages ; poursuivre une bonne diversification au travers de la veille permanente sur un large éventail d'actifs complémentaires (parkings, résidences gérées, crèches, locaux d'activités, entrepôts, etc.) et la recherche d'opportunités.*

*2015 sera aussi une année de progression de la collecte de Cristal Rente.*



# SOMMAIRE

<i>Rapport de gestion</i> .....	06
<i>Développement de la société</i> .....	06
<i>Patrimoine immobilier</i> .....	08
<i>Politique de gestion et gestion locative</i> .....	09
<i>Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité</i> .....	10
<i>Prix des parts</i> .....	10
<i>Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier</i> .....	13
<i>Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance</i> .....	13
<i>Nomination des membres du Conseil de Surveillance</i> .....	13
<i>Renouvellement de l'expert immobilier</i> .....	14
<i>Mise à jour des statuts</i> .....	14
<i>Comptes annuels</i> .....	15
<i>Annexes</i> .....	18
<i>Tableaux et informations diverses</i> .....	19

# Rapport de gestion

*Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.*

*Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.*

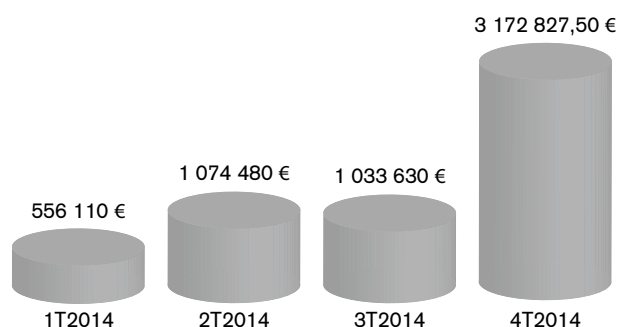
## Développement de la société

### Évolution du capital

La SCPI 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 2014 le capital de CRISTAL RENTE se répartissait entre 221 associés qui détenaient 18 060 parts pour un capital social de 16 254 000 € (hors prime d'émission).



La collecte de l'année 2014 s'élève à 5 837 047,50 € (prime d'émission incluse).

Vous trouverez ci-dessous un graphique illustrant l'évolution des souscriptions enregistrées en 2014.

Année	Montant du capital nominal au 31/12/14	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> Prime incluse	Nombre de parts au 31/12/14	Nombre d'associés au 31/12/14	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12/14 <sup>(2)</sup>
2011	1 226 700 €	1 478 930 €	1 363	42	115 930 €	1 000 €
2012	7 294 500 €	7 367 190 €	8 105	104	625 190 €	1 000 €
2013	12 122 100 €	5 923 620 €	13 469	172	559 620 €	1 000 €
2014	16 254 000 €	5 158 238 €	18 060	221	558 988 €	1 022 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 254 000 €</b>	<b>19 927 978 €</b>	<b>18 060</b>	<b>0</b>	<b>1 859 728 €</b>	<b>-</b>

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

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

## Marché des parts

### À titre d'information :

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

ANNÉE	Nombres de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2012	287	21,06 %	1	8 semaines	0
2013	822	10,14 %	0	8 semaines	0
2014	680	5,05 %	0	5 semaines	0

## Emprunt

Un emprunt de 2 800 000 € avait été contracté auprès de la BNPPB pour financer partiellement l'ensemble immobilier Grand Frais à Schweighouse.

Les conditions de l'emprunt étaient les suivantes :

- Durée : 3 ans
- Taux variable : Euribor 3 mois + 200 points de base l'an
- Remboursement in fine

Le 9 juillet 2014, la SCPI a contracté un nouveau prêt auprès du Crédit Foncier de France, d'un montant de 5 300 000 € destiné à refinancer l'emprunt souscrit antérieurement auprès de la BNPPB et à financer les nouvelles acquisitions de la SCPI.

Les conditions de ce nouvel emprunt sont les suivantes :

- Durée : 8 ans à compter du 9 juillet 2014  
(date d'expiration 9 juillet 2022)
- Taux révisable : Euribor 3 mois + 180 points de base l'an
- Remboursement in fine

A titre informatif, les premières échéances trimestrielles intervenues au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre ont été respectivement calculées avec un taux de 2,01 % et 1,88 %.

## Événements intervenus au cours de l'exercice 2014

La loi du 12 juillet 2013 transposant la Directive Européenne dite « AIFM » oblige les sociétés civiles de placement immobilier à se doter d'un dépositaire. Conformément à cette obligation, la société de gestion a procédé à la désignation de CACEIS BANK France (Groupe Crédit Agricole) en qualité de dépositaire de CRISTAL RENTE.

La valeur de la part est passée de 1 000 € à 1 022 € à compter du 15 novembre 2014, à laquelle s'ajoute les frais de souscription à l'extérieur.



Schweighouse - Grand Frais



# Patrimoine immobilier

## Liste du patrimoine au 31/12/2014

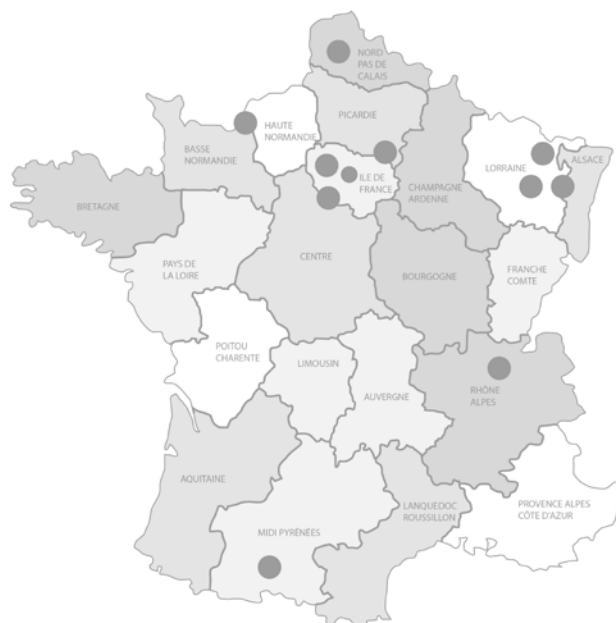
Ville	Département	Enseigne	Activité
MONTRouGE	Hauts-de-seine (92)	FOCATEL PORTE D'ORLEANS - LOT 31	Résidences étudiantes
METZ	Moselle (57)	PYTHAGORE QUEULEU - LOT 224	Résidences étudiantes
COURBEVOIE	Hauts-de-seine (92)	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	Résidences étudiante
VANVES	Hauts-de-seine (92)	CITEA VANVES - LOT 46	Résidence affaire
COURBEVOIE	Hauts-de-seine (92)	PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE - LOT 121	Résidences étudiantes
CUCQ	Nord-Pas-de-Calais (62)	FONTAINE MEDECIS - LOT 63	Résidence Ehpad
CUCQ	Nord-Pas-de-Calais (62)	FONTAINE MEDECIS - LOT 41	Résidence Ehpad
PARIS XII	Paris (75)	ST MANDEEN MONGENOT - LOT 3	Résidences étudiantes
AMNEVILLE	Moselle (57)	CELIO DEFI MODE	Habillement
AVIGNON	Vaucluse (84)	GRAND FRAIS	Alimentaire
CREPY-EN-VALOIS	Oise (60)	BRICOMARCHE	Bricolage
SCHWEIGHOUSE	Bas Rhin (68)	GRAND FRAIS	Alimentaire
TOULOUSE	Haute-Garonne (31)	Parking Compans Cafarelli 5 bd Lascrosses	Parkings
LYON	Rhône (69)	LEADER PRICE 23-27 av Felix Faure	Alimentaire
LE HAVRE	Seine-Maritime (76)	EURASIA 170 À 270 BD JULES DURAND	Locaux mixtes (entrepôts, bureaux, showroom)

## Acquisitions immobilières au cours de l'exercice 2014

En 2014, la SCPI a acquis deux nouveaux immeubles :  
 Le 23 juin 2014, la SCPI a acquis pour un montant de 4 358 825 € HD HT, une tranche de 8 717 m<sup>2</sup> d'entrepôts commerciaux –showroom- au Havre, sis 280, boulevard Jules Durand, destinés à être loués intégralement par un investisseur institutionnel au titre d'un bail de 9 ans ferme, sur la base d'une rentabilité de 10% acte en main. Cette acquisition s'est effectuée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, la SCPI est de fait propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession. Elle en aura la pleine jouissance dès que le bien sera achevé. En attendant, la SCPI perçoit une indemnité annuelle hors taxes, représentant 10,5% du prix de vente hors taxes effectivement appelé et payé. Cette indemnité prendra fin dès que le bail aura pris effet. Au 31 décembre 2014, le montant immobilisé en comptabilité pour cette acquisition est de 3 640 660 €.

Le 12 novembre 2014, la SCPI a acquis pour un montant de 3 300 000 € HD, des lots de copropriété à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement, sis 25 avenue Félix Faure, constituant une surface commerciale louée à une société exploitant le local sous l'enseigne Leader Price.

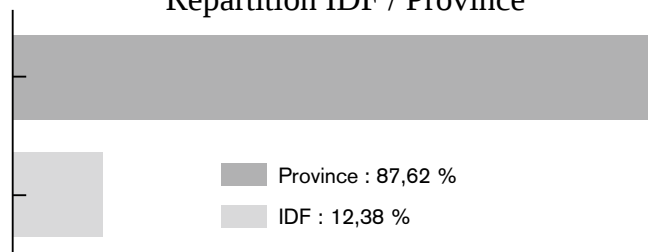
## Répartition géographique du patrimoine





Le patrimoine immobilier se répartit géographiquement de la manière suivante (exprimé en pourcentage de la valeur vénale) :

### Répartition IDF / Province



### Répartition du patrimoine par classe d'actifs (exprimé en pourcentage de la valeur vénale)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Résidences gérées	Parkings
RÉGION PARISIENNE	-	10,30%	-	-	2,09%	-
PROVINCE	-	77,47%	-	-	1,26%	8,89%
DOM TOM	-	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>87,76%</b>	-	-	<b>3,35%</b>	<b>8,89%</b>

## Politique de gestion et gestion locative

### Taux d'occupation physique et financier

Nous vous rappelons qu'à compter du 1<sup>er</sup> 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.

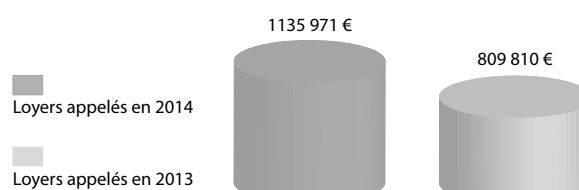
Taux d'occupation cumulé	2014
Taux physique*	100 %
Taux financier**	100 %

\* 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.

### Évolution des loyers

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2014 se sont élevés à 1 135 971 € contre 809 810 € pour l'exercice précédent.



*Contentieux en cours*Amnéville, CELIO :

La société de gestion après avoir vainement tenté de négocier avec le locataire, CELAMNEV DEVELOPPEMENT pour régulariser sa situation a entrepris une démarche contentieuse visant à demander l'annulation de la vente.

## Présentation des comptes

### Affectation des résultats - Fiscalité

*Évolution des loyers*

La SCPI CRISTAL RENTE est une SCPI de rendement.

L'exercice 2014 fait apparaître un bénéfice comptable de 755 208 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2014 :	755 209 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	41 399 €
Acompte sur dividendes :	(531 127 €)
RESULTAT À AFFECTER :	265 481 €
Acomptes sur dividende (versement février 2015) :	(224 247 €)
RESULTAT 2014 RESTANT À AFFECTER :	41 234 €
AFFECTATION DU RESULTAT :	41 234 €
Distribution de dividendes :	40 635 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU :	599 €

*Information fiscale*

La SCPI est une société civile transparente.

*Versement de dividendes*

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

DISTRIBUTION	En €/Part
2012	10,2 €
2013	14 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	12,33 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	11,8 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	15,2 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2014	15,25 €

## Prix des parts

*Évaluation du patrimoine immobilier*

La valeur vénale du patrimoine immobilier au 31 décembre 2014 issue des expertises réalisées par l'expert BNP PARIBAS REAL ESTATE s'est élevée à 21 364 000 € (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 augmentée des travaux restant à réaliser, valeur qui s'élève à 20 084 491 €.

**NB :** 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. »

## Évaluation du patrimoine immobilier

Villes	Adresses	IMMOBILISATION HD & FAI 31/12/2014	Travaux restant à immobiliser 31/12/2014	Prix de revient SCPI	Expertises BNP PARIBAS hors droits 2014	$\Delta$ (*) PxdR Expt.
MONTRouGE	Focatel porte d'Orleans - lot 31	57 680 €	-	57 680 €	67 000 €	86,1%
METZ	Pythagore Queueleu - lot 224	49 806 €	-	49 806 €	50 000 €	99,6%
COURBEVOIE	Facotel La Defense III - lot 174	56 000 €	-	56 000 €	65 000 €	86,2%
VANVES	Citea Vanves - lot 46	90 000 €	-	90 000 €	106 000 €	84,9%
COURBEVOIE	Pythagore Courbevoie Grande Arche - lot 121	65 741 €	-	65 741 €	76 000 €	86,5%
CUCQ	Fontaine Medecis - lot 63	100 803 €	-	100 803 €	110 000 €	91,6%
CUCQ	Fontaine Medecis - lot 41	107 377 €	-	107 377 €	110 000 €	97,6%
PARIS XII	St Mandeen Mongenot - lot 3	65 000 €	-	65 000 €	130 000 €	50,0%
AMNEVILLE	Celio Defi Mode	1 930 000 €	-	1 930 000 €	2 010 000 €	96,0%
AVIGNON	Grand frais	3 017 170 €	-	3 017 170 €	2 940 000 €	102,6%
CREPY	Bricomarche	2 000 000 €	-	2 000 000 €	2 200 000 €	90,9%
SCHWEIGHOUSE	Grand Frais	3 566 090 €	-	3 566 090 €	3 400 000 €	104,9%
TOULOUSE	5 bd Lascrosses zac Compans Cafarelli	1 320 000 €	-	1 320 000 €	1 900 000 €	69,5%
LYON	23-27 av Felix Faure	3 300 000 €	-	3 300 000 €	3 500 000 €	94,3%
LE HAVRE	170 à 270 bd Jules Durand	3 640 660 €	718 165 €	4 358 825 €	4 700 000 €	92,7%
<b>TOTAL</b>		<b>19 366 326 €</b>	<b>718 165 €</b>	<b>20 084 491 €</b>	<b>21 364 000 €</b>	<b>94,0%</b>

## Valeurs 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).

### a) Valeur de réalisation

La valeur de réalisation s'élève à 18 947 065 € soit 1 049,12 € par part.

### b) Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 20 121 783 € soit 1 114,16 € par part. Il est rappelé que les frais de collecte viennent en sus du prix de souscription.





## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>Nombre de parts</b>	1 363	-	8 105	-	13 469	-	18 060	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>								
Recettes locatives brutes	5,74	6,29	99,91	59,02	60,12	35,52	62,90	37,16
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	0,60	0,32	0,19	0,19	0,11	0,47	0,28
Produits divers	85,06	93,12	69,05	40,79	65,10	38,46	43,53	25,72
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>91,34</b>	<b>100,00</b>	<b>169,28</b>	<b>100,00</b>	<b>125,42</b>	<b>101,00</b>	<b>106,90</b>	<b>101,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>								
Charges immobilières	0,42	0,46	22,28	13,16	16,21	9,58	9,43	5,57
Autres frais de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	51,33	56,19	39,75	43,51
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>22,28</b>	<b>24,39</b>	<b>67,53</b>	<b>73,93</b>	<b>49,18</b>	<b>53,84</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	13,90	8,21	8,36	4,94	5,28	3,12
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	2,85	1,69	1,72	1,01	1,48	0,87
Autres	-	-	-	-	0,83	-	0,77	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,75</b>	<b>9,90</b>	<b>10,91</b>	<b>5,95</b>	<b>7,53</b>	<b>3,99</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>39,03</b>	<b>34,29</b>	<b>86,48</b>	<b>79,89</b>	<b>56,71</b>	<b>57,83</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	-21,35	-	64,70	-	38,93	-	41,82	-
Variation report à nouveau	0,00	-	4,02	-	4,58	-	0,49	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Prix de la part

### a) Le prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'est élevé à 1 000 € jusqu'au 14 novembre 2014 inclus puis 1 022 € à compter du 15 novembre 2014. La souscription reste ouverte en 2015. Le prix de souscription est de 1 022 €, auquel s'ajoutent des frais de souscription.

### b) 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 1er 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 1 049,12 €, 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 1 022 € (prix de souscription) depuis le 15/11/14.

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.

## Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	Prix de sortie <sup>(2)</sup>	Rentabilité brute <sup>(3)</sup>		Rentabilité nette <sup>(4)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2011	1 000 €	972 €	0,57%	0,59%	-	-
2012	1 000 €	1 025 €	12,52%	12,21%	-	-
2013	1 000 €	1 025 €	0,00%	0,00%	-	-
2014	1 022 €	1 049 €	6,90%	6,72%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 %).

## 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 : 94 827,04 €
- La collecte des capitaux : 558 987,51 €
- La gestion de la trésorerie : 1 025 €

En 2014, la convention de révision comptable conclue avec Promogère s'élève à 5 000 €.

La SCPI CRISTAL RENTE a acquis auprès de la société PROMOGERE un ensemble immobilier situé à Lyon (3<sup>ème</sup> arrondissement), 23-27 avenue Félix Faure, d'un montant de 3 300 000 € par acte en date du 12 novembre 2014.

## Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale des Associés se prononcera également sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance.

Le montant des jetons de présence au Conseil de Surveillance comptabilisés au titre de l'exercice 2014 s'élève à 8 000 €.

## Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI arrive à expiration le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, conformément à la réglementation AMF,

le Conseil est renouvelé en totalité au terme du troisième exercice social complet suivant la constitution de la société, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

# Renouvellement de l'expert immobilier

Le mandat de l'expert immobilier, BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE, arrive à expiration le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le

31 décembre 2014, il vous est proposé de renouveler son mandat pour une durée de cinq années.

## Mise à jour des statuts

### **a) Mise en conformité avec le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que le Code Monétaire et Financier**

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que le Code Monétaire Monétaire et Financier ont été modifiés. Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir modifier les statuts de la SCPI CRISTAL RENTE.

### **b) Modification de la grille tarifaire de souscription**

Dans le but d'améliorer l'attractivité du produit et augmenter les volumes de la collecte, la société de gestion a décidé de

modifier la grille tarifaire de souscription pour la rendre plus attractive commercialement. Les seuils de dégressivité sont baissés et le taux maximum diminuera de 11 à 10%, diminution conformément à la modification de l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, il est instauré des honoraires d'acquisition d'actif fixé à 1% HT du prix d'acquisition tout frais inclus, et de cession de 2,5 % HT du prix de vente net.

Deux résolutions dans ce sens sont par conséquent soumises à votre approbation.

Fait à Paris, le 13 mars 2015.

*Le Président-Directeur Général*  
**Gilbert RODRIGUEZ**





# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	19 366 326 €	20 645 835 €	12 425 166 €	13 192 000 €
Immobilisations en cours	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	418 792 €	-	89 562 €	89 562 €
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>19 785 118 €</b>	<b>20 645 835 €</b>	<b>12 514 727 €</b>	<b>13 281 562 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	575 468 €	575 468 €	214 090 €	214 090 €
Autres créances	23 742 €	23 742 €	19 210 €	19 210 €
Provisions pour dépréciation des créances	-128 680 €	-128 680 €	-44 705 €	-44 705 €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	2 723 882 €	2 723 882 €	1 305 450 €	1 305 450 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 213 601 €	1 213 601 €	2 850 247 €	2 850 247 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-56 703 €	-56 703 €	-29 964 €	-29 964 €
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-5 317 768 €	-5 317 768 €	-2 800 000 €	-2 800 000 €
Dettes d'exploitation	-269 662 €	-269 662 €	-415 747 €	-415 747 €
Dettes diverses	-222 466 €	-222 466 €	-139 675 €	-139 675 €
<b>TOTAL II</b>	<b>-1 458 586 €</b>	<b>-1 458 586 €</b>	<b>958 907 €</b>	<b>958 907 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	2 837 €	2 837 €	19 420 €	19 420 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	0 €	-	0 €
Produits constatés d'avance	-243 021 €	-243 021 €	0 €	0 €
<b>TOTAL III</b>	<b>-240 184 €</b>	<b>-240 184 €</b>	<b>19 420 €</b>	<b>19 420 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	18 086 348 €	-	13 493 054 €	-
<b>VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE</b>	-	18 947 065 €	-	14 259 888 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>SITUATION D'OUVERTURE</b>	<b>AFFECTATION RÉSULTAT 2013</b>	<b>AUTRES MOUVEMENTS</b>	<b>SITUATION DE CLÔTURE</b>
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	12 122 100 €	-	4 131 900 €	16 254 000 €
Capital en cours de souscription	-	-	0 €	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	0 €	-
Primes d'émission	1 346 900 €	-	467 350 €	1 814 250 €
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	0 €	-
Prélèvement sur primes d'émission	-157 821 €	-	-89 562 €	-247 383 €
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	0 €	-
Ecart de réévaluation	-	-	0 €	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0 €	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	0 €	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	0 €	-
<b>Réserves</b>	-	0 €	0 €	-
<b>Report à nouveau</b>	32 550 €	8 848 €	-	41 399 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	0 €	-
Résultat de l'exercice	524 412 €	-524 412 €	755 209 €	755 209 €
Acompte sur distribution	-375 088 €	515 564 €	-671 603 €	-531 127 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 493 055 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 593 294 €</b>	<b>18 086 348 €</b>

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

## Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	1 273 588 €	-	1 014 398 €
Loyers	1 135 971 €	-	809 810 €	-
Charges locatives refacturées	137 617 €	-	204 588 €	-
Taxe ordures ménagères (variation provision)	-	-	-	-
Droit de bail récupérable	-	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	648 550 €	-	672 265 €
<b>Produits annexes</b>	558 988 €	-	559 620 €	-
<b>TRANSFERTS CHARGES D'EXPLOITATION À DES COMPTES DE BILAN</b>	-	-	-	-
<b>Frais prélevés sur Primes Emission</b>	-	-	-	-
Frais de constitution	0 €	-	0 €	-
Frais prospection des capitaux	0 €	-	0 €	-
Frais prospection des immeubles	0 €	-	0 €	-
<b>Autres frais imputés à l'actif</b>	-	-	-	-
Frais acquisitions des immobilisations	89 562 €	-	112 645 €	-
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	0 €	-	0 €	-
<b>PROVISIONS</b>	-	-	-	-
<b>Amortissements prélevés sur la prime d'émission</b>	-	-	-	-
Frais acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Frais de prospection de capitaux	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
Produits divers de gestion courante	-	-	0 €	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>REVENUS DES CRÉANCES DIVERSES</b>	-	8 542 €	-	2 588 €
Plus values sur cessions de SICAV	8 542 €	-	2 588 €	-
Intérêts sur CAT et SICAV	0 €	-	0 €	-
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	0 €	0 €	0 €
<b>PERTE DE L'EXERCICE</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 930 681 €</b>	<b>1 930 681 €</b>	<b>1 689 251 €</b>	<b>1 689 251 €</b>

*Compte résultats - Charges*

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>	-	170 355 €	-	218 315 €
Charges locatives refacturées	53 099 €	-	117 617 €	-
Impôts fonciers	109 812 €	-	95 947 €	-
Taxes additionnelles	952 €	-	-	-
Droit de bail récupéré	-	-	-	-
Primes d'assurances	6 492 €	-	4 752 €	-
Honoraires de gestion d'immeubles	0 €	-	0 €	-
Charges appartements vacants	-	-	-	-
Charges non récupérables	0 €	-	0 €	-
Pertes locatives	0 €	-	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	-	134 555 €	-	105 358 €
Honoraires de recherche subventions	-	-	-	-
Honoraires sur immeubles	9 785 €	-	5 426 €	-
Honoraires administratifs	25 817 €	-	25 300 €	-
Frais d'actes, annonces et insertions	1 601 €	-	658 €	-
Cotisations	1 500 €	-	1 500 €	-
Rémunération Gérance Gestion Société	95 852 €	-	72 474 €	-
<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	-	597 208 €	-	620 194 €
Commission de prospection de capitaux	558 988 €	-	559 620 €	-
Commission de recherche des immeubles	0 €	-	0 €	-
Honoraires de recherche d'immeubles	0 €	-	0 €	-
Rémunération Conseil de Surveillance	16 000 €	-	8 000 €	-
Services bancaires	8 261 €	-	18 324 €	-
Frais d'emprunts	-	-	-	-
Prélèvement libératoire	-	-	-	-
Autres charges	13 959 €	-	34 250 €	-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	-	206 035 €	-	157 350 €
Provisions pour créances douteuses	83 975 €	-	44 705 €	-
Amortissement des frais de constitution	0 €	-	0 €	-
Amortissement des frais d'acquis. des immobilisations	95 321 €	-	112 645 €	-
Amortissement des immeubles	0 €	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	26 740 €	-	23 129 €	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>	-	67 319 €	-	63 621 €
Intérêts des emprunts	67 319 €	-	63 621 €	-
Agios bancaires	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	755 209 €	755 209 €	524 412 €	524 412 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 930 681 €</b>	<b>1 930 681 €</b>	<b>1 712 381 €</b>	<b>1 689 252 €</b>



# Annexes

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 1<sup>er</sup> 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 HT. Les immeubles acquis en état futur d'achèvement sont enregistrés en immobilisation en cours pour un montant HT 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 le 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 31/12/2014 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 21 364 000 € soit 20 645 835 € après déduction des versements restant à effectuer.

## 3. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il a été constitué une provisions pour gros entretien en 2014 d'un montant de 56 703,27 €.

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. Valeurs 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.

## 5. Emprunt

Un emprunt in Fine a été contracté par la SCPI auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un montant de 5 300 000 €, d'une durée de 8 ans (à compter du 09/07/2014) et au taux révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an. Les garanties apportées sont les suivantes :

### 1/ Hypothèque de premier rang sur l'ensemble des biens

**immobiliers suivants:**

MONTRouGE FOCATEL PORTE D'ORLEANS - LOT 31 (limitation de l'inscription prise à 21 200 €)

METZ PYTHAGORE QUEULEU - LOT 224 (limitation de l'inscription prise à 16 000 €)

COURBEVOIE FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174 (limitation de l'inscription prise à 26 500 €)

VANVES CITEA VANVES - LOT 46 (limitation de l'inscription prise à 42 400 €)

COURBEVOIE PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE - LOT 121 (limitation de l'inscription prise à 31 800 €)

CUCQ FONTAINE MEDECIS-LOT 63 (limitation de l'inscription prise à 42 400 €)

CUCQ FONTAINE MEDECIS - LOT 41 (limitation de l'inscription prise à 42 400 €)

PARIS XII ST MANDEEN MONGENOT - LOT 3 (limitation de l'inscription prise à 47 700 €)

AMNEVILLE CELIO DEFI MODE (limitation de l'inscription prise à 832 100 €)

AVIGNON GRAND FRAIS (limitation de l'inscription prise à 1 182 000 €)

CREPY EN VALOIS BRICOMARCHE (limitation de l'inscription prise à 880 000 €)

SCHWEIGHOUSE GRAND FRAIS (limitation de l'inscription prise à 1 367 000 €)

TOULOUSE PARKINGS 5 bd Lascrosses ZAC Compans Cafarelli (limitation de l'inscription prise à 768 500 €)

### 2/ Cession de l'ensemble des créances qui résulteront des contrats de location à intervenir sur lesdits biens ci-dessus.

# Tableaux et informations diverses

## Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406 €	714 000 €	591 906 €	712 000 €
Locaux commerciaux	18 773 920 €	19 931 835 €	11 833 260 €	12 480 000 €
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>19 366 326 €</b>	<b>20 645 835 €</b>	<b>12 425 166 €</b>	<b>13 192 000 €</b>

## État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL au 31/12/2014
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat	Acquisitions 2014	Total au 31/12/2014	Travaux au 31/12/2013	Dépenses 2014	Total travaux au 31/12/2014	
A. Immeubles restaurés			-	-	-	-	-	-	-
2011	-	LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 306 €	500 €	49 806 €	-	-	-	49 806 €
2011	-	LOT174 STU906 FACOTEL DEFENSEIII CO	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	3 566 090 €	-	3 566 090 €	-	-	-	3 566 090 €
2013	-	PARKINGS TOULOUSE	1 320 000 €	-	1 320 000 €	-	-	-	1 320 000 €
2014	-	LEADER PRICE	-	3 300 000 €	3 300 000 €	-	-	-	3 300 000 €
TOTAL I			12 425 166 €	3 300 500 €	15 725 666 €	0 €	0 €	0 €	15 725 666 €
B. Immeubles en cours de construction			-	-	-	-	-	-	-
2014	-	HAVRE	-	3 640 660 €	3 640 660 €	-	-	0 €	3 640 660 €
TOTAL II			0 €	3 640 660 €	3 640 660 €	0 €	0 €	0 €	3 640 660 €
C. Versements sur compromis d'achat			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL III			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			12 425 166 €	6 941 160 €	19 366 326 €	0 €	0 €	0 €	19 366 326 €

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2013	29 964 €
Dotation 2014	26 740 €
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	56 703 €
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2013	1 170 €
Dotation 2014	NEANT
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	1 170 €
<b>LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2013	44 705 €
Dotation 2014	83 975 €
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	128 680 €
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2013	156 651 €
Dotation 2014	89 562 €
Reprises 2014	NEANT
Montant au 31/12/2014	246 213 €

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/13	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/14
<b>Fonds collectés</b>	13 469 000 €	4 599 250 €	18 068 250 €
+ cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ divers	-	-	0 €
+ emprunt en cours	2 800 000 €	2 517 768 €	5 317 768 €
- prélèvements prime d'émission	-157 821 €	-89 562 €	-247 383 €
- achat d'immeubles	-12 425 166 €	-6 941 160 €	-19 366 326 €
- frais d'acquisition (non récup.)	-89 562 €	-329 231 €	-418 792 €
- divers : travaux	0 €	0 €	0 €
- sommes restant à investir	796 452 €	-2 760 702 €	-1 964 250 €
- sommes disponibles après emprunt	3 596 452 €	-242 934 €	3 353 518 €

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

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2014	2013	RESSOURCES	2014	2013
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	0 €	0 €	Bénéfice de l'exercice	755 209 €	524 412 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	671 603 €	375 088 €	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	26 740 €	67 834 €
Charges prélevées sur primes d'émission	329 231 €	102 097 €	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	89 562 €	112 645 €	Capital (prime d'émission comprise)	5 279 250 €	6 186 000 €
Dividendes	6 941 160 €	1 494 271 €	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-680 000 €	-822 000 €
			Emprunt	2 517 768 €	0 €
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>8 031 555 €</b>	<b>2 084 101 €</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>7 898 967 €</b>	<b>5 956 246 €</b>
Augmentation du fond de roulement	0 €	3 872 144 €	Diminution du fond de roulement	132 589 €	0 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 031 555 €</b>	<b>5 956 244 €</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 031 555 €</b>	<b>5 956 246 €</b>

	2014	2013
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-179 727 €	-248 892 €
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	265 352 €	141 347 €
Valeurs disponibles au début de l'exercice	4 155 697 €	176 008 €
Disponible à la fin de l'exercice	3 937 484 €	4 155 697 €
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-132 589 €	3 872 144 €

(1) A l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif. (2) Montant brut transféré au cours de l'exercice. (3) Dans le tableau de financement, le signe + exprime les dégagements (ressources) - les besoins (emplois)

*Bilan actif*

	EXERCICE 2014			EXERCICE 2013
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 170 €	-1 170 €	0 €	-
Immobilisations locative et autres	-	-	-	-
Immeubles	19 366 326 €	-	19 366 326 €	12 425 166 €
Travaux en cours	0 €	-	0 €	0 €
<b>TOTAL I</b>	<b>19 367 496 €</b>	<b>-1 170 €</b>	<b>19 366 326 €</b>	<b>12 425 166 €</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	470 530 €	188 595 €
Locataires	575 468 €	-128 680 €	446 788 €	169 385 €
Débiteurs divers	23 742 €	-	23 742 €	19 210 €
<b>Disponibilités</b>	-	-	3 937 484 €	4 155 697 €
Banque	1 213 601 €	-	1 213 601 €	2 850 247 €
Valeurs mobilières de placement	2 723 882 €	-	2 723 882 €	1 305 450 €
<b>TOTAL II</b>	<b>4 536 693 €</b>	<b>-128 680 €</b>	<b>4 408 014 €</b>	<b>4 344 292 €</b>
Comptes de régularisation	665 005 €	-246 213 €	418 792 €	89 562 €
<b>TOTAL III</b>	<b>665 005 €</b>	<b>-246 213 €</b>	<b>418 792 €</b>	<b>89 562 €</b>
Charges constatées d'avance	2 837 €	-	2 837 €	19 420 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>2 837 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 837 €</b>	<b>19 420 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 572 030 €</b>	<b>-376 062 €</b>	<b>24 195 969 €</b>	<b>16 878 440 €</b>

*Bilan passif*

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013
	Brut	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	16 254 000	12 122 100
Capital souscrit	16 254 000	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	1 566 867	1 189 079
Prime d'émission	1 814 250	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-247 383	-	-
Plus ou moins valeur sur cession immeuble	0 €	0 €	0 €
<b>Report à nouveau</b>	41 399 €	41 399 €	32 550 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	224 082 €	149 324 €
Résultat de l'exercice	755 209 €	-	-
Résultat distribué	-531 127 €	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>18 086 348 €</b>	<b>18 086 348 €</b>	<b>13 493 054 €</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	56 703 €	56 703 €	29 964 €
<b>TOTAL II</b>	<b>56 703 €</b>	<b>56 703 €</b>	<b>29 964 €</b>
<b>DETTES</b>	-	-	-
<b>Dettes financières</b>	5 317 768 €	5 317 768 €	2 800 000 €
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	269 662 €	415 747 €
Fournisseurs	220 112 €	-	-
FNP	49 550 €	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-	222 466 €	139 675 €
Etat	192 644 €	-	79 930 €
Cautions	29 822 €	-	29 822 €
Créditeurs divers	-	-	29 922 €
<b>TOTAL III</b>	<b>5 809 896 €</b>	<b>5 809 896 €</b>	<b>3 355 422 €</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
<b>Produits constatés d'avance</b>	243 021 €	243 021 €	0 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>243 021 €</b>	<b>243 021 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 195 969 €</b>	<b>24 195 969 €</b>	<b>16 878 440 €</b>



## Rapport du Conseil de Surveillance

### Activité du Conseil de surveillance

Le Conseil s'est réuni quatre fois en 2014 (10 mars, 27 mars, 13 juin, 26 novembre).

### Point sur le contentieux Célio

Au cours de la séance du Conseil du 13 mars 2015, Maître Sébastien Malric, qui défend la scpi dans ce contentieux, fait un point à la demande du président sur l'impayé du locataire à l'enseigne Célio.

Maître Malric indique avoir fait des recherches sur l'opérateur qui a réalisé le centre commercial via Amnéville Développement, Monsieur Mathieu Gauthier, qui était également le gérant de la SARL Celamnev qui a pris à bail le local à l'enseigne Célio.

Il ressort de ses investigations que les structures de Monsieur Gauthier remontent toutes à des sociétés domiciliées au Luxembourg, pour lesquelles l'information disponible est très limitée. Il continue ses investigations pour essayer d'appréhender l'organisation capitaliste et la situation financière de ces structures, en s'appuyant sur des contacts locaux.

Sur le fond, il entreprend une double démarche auprès des juges :

- Il va demander judiciairement la publication des comptes d'Amnéville Développement et de Celamnev, qui actuellement ne sont pas publiés, afin de connaître la situation financière de ces structures ;
- Il assigne le vendeur, la société Amnéville Développement, en nullité de la vente sur le motif de manœuvres dolosives. Ces manœuvres ont consisté à faire croire à l'acquéreur que le preneur, Celamnev, était à jour de ses loyers avec l'ancien propriétaire alors que la liasse fiscale de Celamnev arrêtée au 31/12/12 laisse à penser qu'aucun loyer n'avait été demandé par Amnéville Développement depuis la signature du bail. A noter que depuis l'acquisition du local par Cristal Rente, seul une échéance de loyer a été réglée par Celamnev, les autres paiements ayant été effectués par d'autres sociétés du groupe de Monsieur Gauthier.

### Collecte 2014 et recherche de nouveaux associés sur le marché primaire

La collecte a été relativement importante. En effet, 4 591 parts ont été souscrites au cours de l'année 2014.

Il est à noter que les souscriptions des deux derniers trimestres 2014 représentent 72 % de la collecte annuelle.

### Valeurs des parts

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 1 049,12 € au 31 décembre 2014.

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 20 121 783 € soit 1 114,16 € par part.

Nous avons noté le maintien du prix de souscription de la part en 2014, jusqu'au 14 novembre 2014. À compter du 15 novembre 2014, le prix de souscription (hors frais) s'élève à 1 022 €.

### Marché des parts

Des demandes de retraits représentant 680 parts ont été enregistrées en 2014 et compensées en totalité par de nouvelles souscriptions.

### Rémunérations de gestion, d'administration et conventions spéciales

En 2014, la Société de gestion a perçu les rémunérations suivantes :

- administration de la société : .....	94 827,04 €
- collecte des capitaux : .....	558 987,51 €
- gestion de la trésorerie : .....	1 025,00 €
- TOTAL .....	654 839,55 €

La convention de révision comptable conclue avec Promogère, en 2011, s'élève à 5 000 € pour l'exercice 2014.

### Autres événements importants de l'exercice

La loi du 12 juillet 2013 transposant la Directive Européenne dite AIFM oblige les sociétés civiles de placement immobilier à se doter d'un dépositaire.

Conformément à cette obligation, la société de gestion a procédé sur appel d'offres à la désignation de CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) en qualité de dépositaire de CRISTAL RENTE.

### Préparation de l'assemblée générale annuelle du 24 juin 2015

Les comptes 2014 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 13 mars 2015.

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 13 mars 2015.

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président  
Patrice LECLERC

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 Décembre 2014

### 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 2014, 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 vénale 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 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 :

- 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. 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 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 16 mars 2015.

Xavier LECARON  
GBA AUDIT ET FINANCE  
Le Commissaire aux Comptes

## Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014

### Aux actionnaires,

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

### I. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante intervenue au cours de l'exercice écoulé.

#### I.1.1 Avec la société Promogere

##### Transaction immobilière

Aux termes d'un acte notarial du 12 novembre 2014, il a été constaté la vente par la société PROMOGERE SAS au profit de la SCPI CRISTAL RENTE d'un ensemble immobilier situé à Lyon 3ème arrondissement – 23-27 Avenue Félix Faure.

A ce titre, la SCPI CRISTAL RENTE a versé à PROMOGERE le prix d'acquisition de 3.300.000 euros.

### II. Conventions approuvées au cours d'exercices

#### 2.1 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

##### 2.1.1 Avec la société Inter Gestion

##### 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 2014, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 558.987,51 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 2014, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 94.827,04 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 2014, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 1.025 euros hors taxes.

#### 2.1.1 Avec la société Promogere

##### Prestations comptables

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

Sur l'exercice 2014, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 5.000 euros hors taxes.

#### 2.2 Convention sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### 2.2.1 Avec la société Inter Gestion

##### 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 2014.

Fait à Paris, le 16 mars 2015.

Xavier LECARON  
GBA AUDIT ET FINANCE  
Le Commissaire aux Comptes

**CRISTAL RENTE**

Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire offre au public

Au capital de 7 294 500 €

2 rue de la Paix – 75002 Paris

531 884 070 RCS Paris

visa SCPI n° 11-19 en date du 26 juillet 2011

**Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2015****Exercice clos le 31 Décembre 2014***Texte des résolutions à caractère ordinaire***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, compte de résultat et annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 d'affecter le bénéfice comptable de 755 209 € de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2014 :	755 209 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	41 399 €
Acompte sur dividendes :	(531 127 €)
RESULTAT À AFFECTER :	265 481 €
Acomptes sur dividende (versement février 2015) :	(224 247 €)
RESULTAT 2014 RESTANT À AFFECTER :	41 234 €
AFFECTATION DU RESULTAT :	41 234 €
Distribution de dividendes :	40 635 €
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU :	599 €

**Sixième résolution**

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution, et comptable de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2014 à 18 947 065 € soit 1 049,12 € pour une part, à 20 121 783 € soit 1 114,16 € par part et à 19 785 118 € soit 1 095,52 € par part.

**Septième résolution**

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Au jour de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance est composé de dix membres :

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 Serge LUFTMAN, représentant la SCI SARENGE

Monsieur Jean-Pierre LEMAY, représentant la SCP FINAJAP

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Mathieu CHAMBON-CARTIER représentant la SCI PARADOU IMMOBILIER

Madame Marie-Claire BONMATI

Les Conseillers figurant ci-après sollicitent le renouvellement de leur mandat, savoir :

Monsieur Patrice LECLERC

Monsieur Henri TIESSEN, représentant la SCI DE L'ASNEE

Monsieur Georges PUIER

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Mathieu CHAMBON-CARTIER représentant la SCI PARADOU IMMOBILIER

Madame Marie-Claire BONMATI

Les associés figurant ci-après ont envoyé leur candidature (classement par ordre d'arrivée) :

NOM / PRÉNOMS	AGE	PROFESSION / ACTIVITÉ	NOMBRE DE PARTS DÉTENUES DANS PI 8	NOMBRE DE PARTS DÉTENUES DANS D'AUTRES SCPI GÉRÉES PAR INTER GESTION
PUIER GEORGES	68	Cadre supérieur de société de service	20	80
CASTAGNET Philippe, représentant la SCI DES CASTA	53	Vétérinaire	18	-
BOUTHIE Christian	66	Vétérinaire	28	-
CHAMBON-CARTIER Mathieu, représentant la SCI PARADOU IMMOBILIER	42	Dirigeants de deux sociétés canadiennes et deux sociétés française dans le secteur immobilier	100	-
CABROLIER Yves	61	Secrétaire général Axa France / DG Satec / Responsable Ingénieur Axa	117	-
TIESSEN Henri, représentant la SCI DE L'ASNEE	68	Agent général d'assurances	20	48
BLANC Serge	65	Cadre de banque / membre de la commission des épargnants de l'AMF	20	56
DELBECQ Guillaume	41	Direction commerciale dans le secteur des assurances	28	14
BONMATI Marie-Claire	69	Retraité Education Nationale	20	10
LECLERC Patrice	67	Cadre de banque retraité / spécialiste des nouveaux moyens de paiement / ancien représentant des banques françaises dans divers organismes de paiement internationaux	20	-

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

### Huitième 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 € 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 sociale de la SCPI.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale après lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance décide de nommer la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de 5 ans, sous réserve de l'adoption de la seizième résolution..

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la société de gestion, conformément à l'article L 214-24-3 du Code Monétaire et Financier et sous condition suspensive de l'adoption de la douzième résolution, décide de désigner :

#### CACEIS BANK France

Société Anonyme au capital de 350 000 euros

Ayant son siège social : 1-3 rue Valhubert à Paris (75 013)

Immatriculée sous le numéro 692 024 722 RCS PARIS

En qualité de dépositaire pour une durée indéterminée.

### Onzième résolution

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

### Texte des résolutions à caractère extraordinaire

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de gestion sur la nomination d'un dépositaire ainsi que la mise en conformité des statuts avec le Code Monétaire et Financiers ainsi que le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, décide d'insérer un article 21 BIS.

#### ARTICLE 21 BIS DÉPOSITAIRE :

Conformément à l'article L214-24-4 du Code monétaire et financier, la société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion. Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litiges avec la société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers



**Treizième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, aux fins de mise en conformité des statuts avec les nouvelles numérotations du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'AMF décide de modifier les statuts comme suit :

L'article 1 est modifié comme suit :

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants du Code monétaire et financier et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

- La référence aux articles L214-59-1 et L214-50 est remplacée par L 214-93 et L214-86, dans l'article 11 ;
- La référence à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier est remplacée par L214-89, dans l'article 13 ;
- La référence aux articles L214-59 et L214-76 est remplacée par L214-93 et L214-106, dans l'article 18 ;
- Les références aux articles L422-13 et L422-14 sont respectivement remplacées par 422-200 et 422-201 du règlement général de l'AMF, dans l'article 18 ;
- La référence à l'article R214-125 II du Code Monétaire et Financier est remplacée par R214-138 ;

**Quatorzième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts, comme suit :

Il est rajouté le paragraphe suivant à la suite du deuxième paragraphe :

- Elle nomme ou remplace le dépositaire.

**Quinzième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 19 des statuts, comme suit :

Sous la partie « Nomination », il est rajouté le paragraphe suivant :

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de poste à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé. Le reste de l'article demeure sans changement.

**Seizième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 20 des statuts, comme suit :

**ARTICLE 20 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION :**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 5 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

**Dix-septième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 23 des statuts, comme suit :

Le quatrième paragraphe est désormais rédigé ainsi : Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoir au remplacement de la Société de gestion en cas de vacances consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Le reste de l'article demeure sans changement.

**Dix-huitième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier le tableau figurant dans l'article 18 des statuts, comme suit :

Nombre de parts souscrites				Commission de souscription TTC
de	1	Jusqu'à	50	10,00%
de	51	de	100	9,50%
de	101	de	200	9,00%
de	201	de	500	8,50%
de	501	de	1000	8,00%
à partir de	1 001			7,00%

Le reste de l'article demeure sans changement.

**Dix-neuvième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion ainsi que du Conseil de Surveillance décide de modifier l'article 18 des statuts, par le rajout de deux commissions, comme suit :

- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1 % HT du prix d'acquisition tout frais inclus ;
- Une commission de cession d'actif fixée à 2 % HT du prix de vente net.

Le reste de l'article demeure sans changement.

# Notes



# Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

DEPUIS 1989

Siège Social : 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS - Tél : 01 43 12 52 52 - Fax : 01 43 12 52 53

Société Anonyme au capital de 240 000,00 euros.

N° SIREN RCS PARIS B 345 004 436

N° SIRET 345 004 436 000 50 - Code APE 6820B

Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012

Carte de transaction immobilière : N° T9119

Agrément COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995