

RAPPORT ANNUEL 2015

CRISTAL RENTE

— SCPI —
RENDEMENT



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



CRISTAL
RENTE

— SCPI —
RENDEMENT

LES CHIFFRES CLÉS

2015

353

Associés de **Cristal Rente**
au 31 décembre 2015.

23 526 440 €

Capitalisation de **Cristal Rente**
au 31 décembre 2015.

1 022 €

Le prix de la part
de **Cristal Rente** a été
revalorisé de 2,2 %
en novembre 2014.

1 060,91 €

Valeur de réalisation
de **Cristal Rente** pour une part,
en augmentation de 1,14 %.

5,27%

Taux de distribution de **Cristal Rente**
sur valeur de marché (DVM), en 2015
en augmentation régulière sur les
années précédentes.

16

Actifs commerciaux composent
le patrimoine de **Cristal Rente**
dont deux acquisitions sur l'exercice.

Édito

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel 2015 dans lequel figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année ainsi que les projets de résolutions soumises en assemblée générale de votre SCPI.

« *L'assemblée générale est le rendez-vous annuel qui permet à chacun de s'exprimer sur la gestion de la société. C'est pourquoi, nous invitons les associés à y participer et conscients de l'impossibilité pour nombre d'entre-eux de se déplacer, nous rappelons la faculté de voter sur les projets des résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance.* »

Les trois derniers exercices ont vu la SCPI servir un rendement régulier et le prix de la part s'apprécier. Ces facteurs de performance ont porté leurs fruits dès le début de l'année en cours puisque la capitalisation de Cristal Rente a augmenté significativement, rapprochant le capital de la société du maximum statutaire fixé à 30 millions d'euros.

Une amplification de la collecte qui devrait se poursuivre et qui a conduit la Société de gestion à consulter les associés au mois d'avril 2016, afin de porter le capital statutaire de Cristal Rente de 30 à 100 millions d'euros et de mettre en phase le délai de jouissance des parts avec le délai du marché des actifs commerciaux constaté et nécessaire à l'investissement de l'épargne des nouveaux associés.

La valeur de réalisation de la société s'est appréciée pour s'établir à 1060,91 €, un niveau que la société de gestion doit prendre en compte dans la fixation du prix de souscription de la part.

Ces bonnes performances confortent le choix de la politique d'investissement conduite par la société de gestion de privilégier les murs des grandes enseignes de l'alimentation, du bricolage et de la jardinerie.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, avec un volume record de 24 milliards d'euros (+ 7%), l'investissement devrait rester soutenu en 2016. En notant cependant, que le niveau de stock de bureaux franciliens de 3,9 millions de m² reste largement supérieur de 18% à la moyenne décennale.

Les rendements de l'immobilier commercial, pieds d'immeubles, centres commerciaux, retail parks, demeurent attractifs pour les grands investisseurs. Le commerce reste la deuxième classe d'actifs la plus recherchée après les bureaux, ce qui s'explique par les rendements générés par cette classe d'actifs sur le moyen et le long terme, supérieurs à 10%. Un niveau de rendement de plus en plus difficile à atteindre car la tendance est largement sur la pente de l'effritement dès lors que la plupart des grands acteurs de l'investissement tertiaire et commercial recherche la même chose sur les mêmes marchés "prime".

Les SCPI dont le succès auprès des investisseurs grandit d'année en année, ont poursuivi leur croissance à deux chiffres et atteint un nouveau record en dépassant 4,2 milliards d'euros de collecte nette en 2015. Elles sont devenues aujourd'hui des acteurs significatifs de l'investissement tertiaire et commercial en France et aussi en Europe. Reste la part des SCPI du secteur « résidentiel » qui se marginalise, faute sans doute d'un cadre fiscal attractif qui leur serait propre et peut être d'un objet élargi, non limité au logement.

Gilbert Rodriguez
Président directeur général

SOMMAIRE

06	Rapport de gestion
06	Développement de la société
08	Patrimoine immobilier
09	Politique de gestion et gestion locative
09	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
10	Prix des parts
12	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
13	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance
13	Mise à jour des statuts relative à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux directives européennes
14	Comptes annuels
17	Annexes
18	Tableaux et informations diverses

RAPPORT DE GESTION

“ Nous vous avons réunis en assemblée générale 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 2015, 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 2015, le capital de CRISTAL RENTE se répartissait entre 353 associés qui détenaient 23 020 parts pour un capital social de 20 718 000 €, soit 23 137 370 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 23 526 440 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2015 s'élève à 5 856 060 € (prime d'émission incluse).

La collecte nette de l'année 2015 s'élève à 5 069 120 € (prime d'émission incluse), c'est à dire après déduction des retraits intervenus au cours de l'exercice.

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant 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 H.T. 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	6 742 000	8 105	104	625 190	1 000
2013	12 122 100	5 364 000	13 469	172	559 620	1 000
2014	16 254 000	4 599 250	18 060	221	558 988	1 022
2015	20 718 000	5 069 120	23 020	353	578 940	1 022
TOTAL	20 718 000	23 137 370	23 020	353	2 438 668	1 022

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

A titre d'information :

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombres de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en €)
2012	287	21,06 %	1	8 semaines	0
2013	822	10,14 %	0	8 semaines	0
2014	680	5,05 %	0	5 semaines	0
2015	770	3,34%	0	7 semaines	0

Emprunt

Le 9 juillet 2014, la SCPI a contracté un prêt long terme auprès du Crédit Foncier de France, d'un montant de 5 300 000 € destiné à refinancer l'emprunt souscrit antérieurement auprès de la BNP PARIBAS et pour le financement de nouvelles acquisitions.

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

Le 24 novembre 2015, la SCPI a contracté un prêt complémentaire auprès du Crédit Foncier de France, d'un montant de 6 500 000 €. Ce prêt est destiné à accompagner le financement de nouveaux actifs en profitant des taux de crédit bas.

Ce nouveau crédit s'inscrit, tout comme le premier, dans le cadre des résolutions de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2012, au cours de laquelle le recours à l'emprunt bancaire a été autorisé par les associés dans la proportion maximum du tiers de la collecte nette constatée au moment de la demande du crédit.

Les conditions de cet emprunt sont les suivantes :

- Durée : 7 ans à compter du 24 novembre 2015 (date d'expiration 24 novembre 2022)
- Taux révisable : Euribor 3 mois + 160 points de base l'an
- Remboursement in fine
- Commission de non utilisation payable trimestriellement à terme échu d'un montant de 30 points de base l'an.

Au 31 décembre 2015, les fonds n'ont pas été débloqués, aucune somme n'ayant été tirée.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Liste du patrimoine au 31/12/2015

Villes	Département	Enseigne	Activité
AVIGNON	Vaucluse (84)	Grand Frais	Alimentaire
SCHWEIGHOUSE	Bas Rhin (68)	Grand Frais	Alimentaire
LYON	Rhône (69)	Leader Price 23-27 Av Felix Faure	Alimentaire
THUIR	Pyrénées Orientales (66)	Leader Price	Alimentaire
THUIR	Pyrénées Orientales (66)	Monsieur Bricolage	Bricolage
CREPY-EN-VALOIS	Oise (60)	Bricomarché	Bricolage
TOULOUSE	Haute-Garonne (31)	Qpark Parking Compans Cafarelli 5 Bd Lascrosses	Parkings
AMNEVILLE	Moselle (57)	Celio & Defi Mode	Habillement
LE HAVRE	Seine-Martime (76)	Eurasia 170 À 270 Bd Jules Durand	Entrepôts logistiques
MONTRouGE	Hauts-de-seine (92)	Facotel 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

Les acquisitions immobilières au cours de l'exercice

Le 31 juillet 2015, la SCPI a acquis, en pleine propriété, pour un montant de 3 300 000 € acte en mains, un ensemble immobilier à usage de commerces, avec 121 emplacements de parking, situé à THUIR (66), composé de deux surfaces

commerciales distinctes (1 374 m² et 1 497 m²), exploitées respectivement sous les enseignes LEADER PRICE et MONSIEUR BRICOLAGE.

Répartition géographique du patrimoine en fonction de sa destination*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Résidences gérées	Parkings
RÉGION PARISIENNE	-	8,81%	-	-	1,77%	-
PROVINCE	-	80,89%	-	-	1,10%	7,43%
DOM TOM	-	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	89,70%	-	-	2,87%	7,43%

* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

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) détermine la méthodologie applicable aux taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

* 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.

TOP Annuel*



100%

TOF Annuel**



100%

Évolution des loyers

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2015 se sont élevés à 1 604 029 € contre 1 135 971 € pour l'exercice précédent. La société de gestion précise qu'il n'y a pas de difficulté particulière concernant le paiement des loyers à l'exception du contentieux Celio, exposé ci-dessous.

Le taux d'occupation ne sera que faiblement affecté par la libération du local commercial d'Amneville exploité sous l'enseigne Celio.

Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses et de recouvrement engagés à l'encontre du locataire défaillant (CELAMNEV) ont justifié une provision pour créance douteuse de 193 728 € à la clôture de l'exercice.

Provisions pour grosses réparations

La SCPI a constitué une provision pour "grosse réparation" d'un montant de 103 823 € à la clôture de l'exercice.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Affectation du résultat

La SCPI CRISTAL RENTE est une SCPI de rendement.

L'exercice 2015 fait apparaître un bénéfice comptable de 1 200 412 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2015 :	1 200 412
Acompte sur dividendes (3 premiers trimestres 2015) :	784 483
RESULTAT À AFFECTER :	415 929
Acomptes sur dividende (versement janvier 2016) :	298 555
RESULTAT 2015 RESTANT À AFFECTER :	117 374
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2015 :	599
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	117 973

Versement de dividendes

Ci-dessous un tableau récapitulatif des versements de dividendes :

Distribution	En €/Part
2012	-
2013	56,00
2014	54,58
2015	58,50

Information fiscale

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiqué par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 25 192 000 € (hors droit).

La valeur vénale correspond à cette valeur d'expertise du patrimoine après déduction des travaux restant à immobiliser sur la Vefa Eurasia au Havre.

La valeur vénale du patrimoine s'élève à 24 320 235 €.

Cette dernière peut être comparée à la valeur comptable des immeubles qui s'élève à 22 885 152 €.

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'arrêt des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	Immobilisation HD & FAI 31/12/2015	Travaux restant à immobiliser 31/12/2015	Prix de revient SCPI	Expertises BNP PARIBAS hors droits 2015	Expertise H.D au 31/12/15
MONTROUGE	Résidence Facotel Porte d'Orléans - lot 31	57680	-	57 680	70 000	121,4%
METZ	Résidence Pythagore Queuleu - lot 224	49 806	-	49 806	50 000	100,4%
COURBEVOIE	Résidence Facotel La Défense III - lot 174	56 000	-	56 000	65 000	116,1%
VANVES	Résidence Citea Vanves - lot 46	90 000	-	90 000	110 000	122,2%
COURBEVOIE	Résidence Pythagore Courbevoie Grande Arche- lot 121	65 741	-	65 741	77 000	117,1%
CUCQ	Résidence Fontaine Médicis - lot 63	100 803	-	100 803	115 000	114,1%
CUCQ	Résidence Fontaine Médicis - lot 41	107 377	-	107 377	115 000	107,1%
PARIS XII	Résidence St Mandeen Mongenot - lot 3	65 000	-	65 000	130 000	200,0%
AMNEVILLE	Centre commercial Amneville les thermes Celio - Defi Mode	1 930 000	-	1 930 000	1 980 000	102,6%
AVIGNON	Clos du Grand Fresquièrre - Grand frais	3 017 170	-	3 017 170	3 010 000	99,8%
CREPY	Rue Henri Laroche - Bricomarché	2 000 000	-	2 000 000	2 220 000	111,0%
SCHWEIGHOUSE	ZI Zinsel - Grand Frais	3 566 090	-	3 566 090	3 470 000	97,3%
TOULOUSE	5 bd Lascrosses - Parkings Compans Cafarelli	1 320 000	-	1 320 000	1 900 000	143,9%
LYON	23-27 av Felix Faure - Leader Price	3 574 826	-	3 574 826	3 880 000	108,5%
LE HAVRE	170 à 270 bd Jules Durand - EURASIA	3 640 660	871 765	4 512 425	4 700 000	104,2%
THUIR	2, Chemin de la Prade - Leader Price & Monsieur BRICOLAGE	3 244 000	-	3 244 000	3 300 000	101,7%
TOTAL		22 885 152	871 765	23 756 917	25 192 000	106,0%

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 à 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 24 422 035 € soit 1 060,91 € par part.

b) Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 25 936 201 € soit 1 126,68 € par part.

Il est rappelé que les frais de collecte viennent en sus du prix de souscription.

c) Valeur comptable

La valeur comptable s'élève à 22 986 952 € soit 998,56 € par part.

Valeur de réalisation	24 422 035 €	1060,91 € /part
Valeur de reconstitution	25 936 201 €	1126,68 € /part
Valeur comptable	22 986 952 €	998,56 € /part

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	2015	% du total des revenus
Nombre de parts	1 363	-	8 105	-	13 469	-	18 060	-	23 020	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	5,74	6,29	99,91	59,02	60,12	47,94	62,90	58,84	69,68	56,23
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	0,60	0,32	0,19	0,19	0,15	0,47	00,44	0,17	0,14
Produits divers	85,06	93,12	69,05	40,79	65,10	51,91	43,53	40,72	54,06	43,63
TOTAL REVENUS	91,34	100,00	169,28	100,00	125,42	100,00	106,90	100,00	123,91	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	0,42	0,46	22,28	13,16	16,21	12,92	9,43	8,82	14,55	11,75
Autres frais de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	51,33	40,92	39,75	37,18	32,62	26,33
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	0,42	0,46	22,28	0,13	67,53	53,85	49,18	46,01	47,17	38,07
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	13,90	0,08	8,36	6,67	5,28	4,94	14,52	11,72
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	2,85	0,02	1,72	1,37	1,48	1,38	2,05	2,36
Autres	-	-	-	-	0,83	-	0,77	0,72	0,87	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0	0	16,75	0,1	10,91	8,04	7,53	7,04	17,44	14,08
TOTAL CHARGES	0,42	0,46	39,03	0,23	86,48	61,88	56,71	53,05	64,62	52,15
RESULTAT COURANT	-21,35	-	64,70	-	38,93	-	41,82	-	59,29	-
Variation report à nouveau	0,00	-	4,02	-	4,58	-	0,49	-	-1,77	-

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

Prix de la part

a) 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 2016. Le prix de souscription est de 1 022 €, auquel s'ajoutent des frais de souscription.

b) Réévaluation du prix de la part

Une réévaluation du prix de la part est projetée au cours de l'exercice 2016.

c) 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 1 060,91 €, 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 ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			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	1 059	11,69%	11,04%	-	-
2014	1 022	1 049	6,90%	6,72%	-	-
2015	1 022	1 061	8,29%	7,99%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 2015 à :

- L'administration de la société : 95 517 €
- La collecte des capitaux : 578 940 €
- La gestion de la trésorerie : 1 025 €

En 2015, la convention de révision comptable conclue avec PROMOGERE s'élève à 5 000 €.

La SCPI CRISTAL RENTE a acquis auprès de la société PROMOGERE un local commercial situé à Lyon (3^{ème} arrondissement), 23-27 avenue Félix Faure, d'un montant de 3 300 000 € par acte authentique en date du 12 novembre 2014. Par acte sous seing privé, en date du 3 octobre 2015, un avenant de renouvellement du bail commercial relatif à ce local a été régularisé, entraînant une hausse de loyer. Conformément à la convention de complément de prix incluse à l'acte d'acquisition, la SCPI CRISTAL RENTE a versé à la société PROMOGERE, le 30 décembre 2015, un complément de prix, à hauteur de 264 128,22 € TTC et ce, consécutivement à la fixation du nouveau loyer.

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 pour l'exercice 2016.

Le montant des jetons de présence au Conseil de Surveillance comptabilisés au titre de l'exercice 2015 s'élève à 8 000 €.

Les remboursements de frais relatifs aux membres du Conseil de Surveillance s'élèvent à 6 200 € au cours de l'exercice 2015.

MISE À JOUR DES STATUTS RELATIVE À L'APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE CONFORMÉMENT AUX DIRECTIVES EUROPÉENNES

Par un arrêt du 9 décembre 2015 (aff. C-595/13), la Cour de Justice de l'Union Européenne a modifié le régime d'imposition des fonds immobiliers régulés, seule la commission se rapportant à l'exploitation des actifs (perception des recettes locatives) demeurant assujétie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles modalités d'imposition. Le montant de la rémunération de la Société de gestion demeure inchangé.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	732 000	592 406	714 000
Commerce	22 292 746	24 460 000	18 773 920	19 931 835
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	22 885 152	25 192 000	19 366 326	20 645 835
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	751 492	751 492	575 468	575 468
Autres créances	32 071	32 071	23 742	23 742
Provisions pour dépréciation des créances	-193 728	-193 728	-128 680	-128 680
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	3 823 988	3 823 988	2 723 882	2 723 882
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 539 297	1 539 297	1 213 601	1 213 601
Provisions générales pour risques et charges	-103 824	-103 824	-56 703	-56 703
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-5 321 506	-5 321 506	-5 317 768	-5 317 768
Dettes d'exploitation	-68 113	-68 113	-269 662	-269 662
Dettes diverses	-406 752	-406 752	-222 466	-222 466
TOTAL II	-52 925	-52 925	-1 458 586	-1 458 586
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	21 186	21 186	2 837	2 837
Charges à répartir sur plusieurs exercices	268 766	268 766	418 792	418 792
Produits constatés d'avance	-241 077	-241 077	-243 021	-243 021
TOTAL III	48 875	48 875	178 608	178 608
Capitaux propres comptables	22 986 953	-	18 086 348	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	25 293 800	-	19 365 857

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	16 254 000	-	4 464 000	20 718 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	1 814 250	-	605 120	2 419 370
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-247 383	-	-319 562	-566 945
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	41 399	599	-41 399	599
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	755 209	-755 209	1 200 412	1 200 412
Acompte sur distribution	-531 127	796 608	-1 049 964	-784 483
TOTAL GÉNÉRAL	18 086 349	41 998	4 858 607	22 986 953

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ	-	1 950 186	-	1 273 588
Loyers	1 604 029	-	1 135 971	-
Charges locatives refacturées	346 157	-	137 617	-
Taxe ordures ménagères (variation provision)	-	-	-	-
Droit de bail récupérable	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	898 319	-	648 550
Produits annexes	578 574	-	558 988	-
TRANSFERTS CHARGES D'EXPLOITATION À DES COMPTES	-	-	-	-
Frais prélevés sur Primes Emission	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais prospection des capitaux	-	-	-	-
Frais prospection des immeubles	-	-	-	-
Autres frais imputés à l'actif	-	-	-	-
Frais acquisitions des immobilisations	319 741	-	89 562	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
PROVISIONS	-	-	-	-
Amortissements prélevés sur la prime	-	-	-	-
Frais acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Frais de prospection de capitaux	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
Produits divers de gestion courante	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
REVENUS DES CRÉANCES DIVERSES	-	3 882	-	8 542
Produits exceptionnels	3 882	-	8 542	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
PERTE DE L'EXERCICE	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 852 387	2 852 387	1 930 681	1 930 681

Compte résultats - Charges	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-	-	-
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES	-	335 018	-	170 355
Charges locatives refacturées	94 480	-	53 099	-
Impôts fonciers	231 166	-	109 812	-
Taxes aditionnelles	1 047	-	952	-
Droit de bail récupéré	-	-	-	-
Primes d'assurances	8 059	-	6 492	-
Honoraires de gestion d'immeubles	-	-	-	-
Charges appartements vacants	-	-	-	-
Charges non récupérables	266	-	-	-
Pertes locatives	-	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	-	-	-	-
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	-	161 700	-	134 555
Honoraires de recherche subventions	-	-	-	-
Expertises immobilières	12 773	-	9 785	-
Honoraires administratifs	29 933	-	25 817	-
Honoraires dépositaire	18 600	-	-	-
Frais d'actes, annonces et insertions	2 352	-	1 601	-
Cotisations	1 500	-	1 500	-
Rémunération Gérance Gestion Société	96 542	-	95 852	-
AUTRES CHARGES DE GESTION	-	609 329	-	597 208
Commision de prospection de capitaux	578 940	-	558 988	-
Commision de recherche des immeubles	-	-	-	-
Honoraires de recherche d'immeubles	-	-	-	-
Rémunération Conseil de Surveillance	8 000	-	16 000	-
Services bancaires	2 282	-	8 261	-
Frais d'emprunts	-	-	-	-
Prélèvement libératoire	-	-	-	-
Autres charges	20 107	-	13 959	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	-	446 444	-	206 035
Provisions pour créances douteuses	65 048	-	83 975	-
Amortissement des frais de constitution	-	-	-	-
Amortissement des frais d'acquis. des immobilisations	334 276	-	95 321	-
Amortissement des immeubles	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	47 120	-	26 740	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	-	99 484	-	67 319
Intérêts des emprunts	99 484	-	67 319	-
Agios bancaires	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 200 412	1 200 412	755 209	755 209
TOTAL GÉNÉRAL	2 852 387	2 852 387	1 930 681	1 930 681

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^{er} 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.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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 1^{er} 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 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 31/12/2015 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 25 192 000 €.

3. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il a été constitué une provision pour gros entretien en 2015 d'un montant de 103 823 €.

Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations éventuellement nécessitées par l'état des immeubles.

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. Emprunts

Un premier emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 5 300 000 €, d'une durée de 8 ans, à compter du 09 juillet 2014, au taux révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an. L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un second emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 6 500 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 24 novembre 2015, au taux révisable Euribor 3 mois + 160 points de base l'an. Une commission de non utilisation payable trimestriellement à terme échu de 0,30% sur le montant non tiré. Aucun tirage n'a été effectué sur l'exercice écoulé.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	732 000	592 406	714 000
Commerces	22 292 746	24 460 000	18 773 920	19 931 835
TOTAL GÉNÉRAL	22 885 152	25 192 000	19 366 326	20 645 835

État de l'actif immobilisé

Années	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2014
	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2014 2	Total au 31/12/14 3 = 1+2	Travaux au 31/12/13 4	Dépenses 2014 5	Total Travaux au 31/12/14 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
2011	-	LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 806	-	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	274 826	3 574 826	-	-	-	3 574 826
2015	-	THUIR	-	3 244 000	3 244 000	-	-	-	3 244 000
TOTAL I			15 725 666	3 518 826	19 244 492	-	-	-	19 244 492
II. Immeubles en cours de construction									
2014	-	HAVRE	3 640 660	-	3 640 660	-	-	-	3 640 660
TOTAL II			3 640 660	-	3 640 660	-	-	-	3 640 660
III. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)			19 366 326	3 518 826	22 885 152	-	-	-	22 885 152

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS	
Montant au 31/12/2014	56 703
Dotation 2015	47 120
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	103 823
IMMOBILISATIONS	
Montant au 31/12/2014	1170
Dotation 2015	-1170
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	0
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2014	128 680
Dotation 2015	65 048
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	193 728
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2014	418 792
Dotation 2015	-319 562
Reprises 2015	169 535
Montant au 31/12/2015	268 766

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/13	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	18 068 250	5 069 120	23 137 370
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers	-	-	-
- prélèvements prime d'émission	-247 383	-395 562	-642 645
- achat d'immeubles	-19 366 326	-3 518 826	-22 885 152
- frais d'acquisition (non récup.)	-246 212	-319 562	-565 774
- divers : travaux	-	-	-
- sommes restant à investir	1 791 671	835 470	-956 201
+ emprunt en cours	5 317 768	3 738	5 321 506
- sommes disponibles après emprunt	3 526 097	839 208	4 365 305

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	2015	2014	RESSOURCES	2015	2014
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	1 200 412	755 209
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	825 882	671 603	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	47 121	26 740
Charges prélevées sur primes d'émission	-	329 231	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	566 945	89 562	Capital (prime d'émission comprise)	5 856 060	5 279 250
Dividendes	3 518 826	6 941 160	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-786 940	-680 000
			Emprunt	3 738	2 517 768
TOTAL EMPLOIS	4 911 653	8 031 555	TOTAL RESSOURCES	6 320 391	7 898 967
Augmentation du fond de roulement	1 408 738	-	Diminution du fond de roulement	-	132 589
TOTAL GÉNÉRAL	6 320 391	8 031 555	TOTAL GÉNÉRAL	6 320 391	8 031 555

	2015	2014
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	12 373	-179 727
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-29 437	265 352
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 937 483	4 155 697
Disponible à la fin de l'exercice	5 363 285	3 937 484
Augmentation ou diminution du fond de roulement	1 408 738	-132 589

(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 2015			EXERCICE 2014
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 170	-1 170	-	-
Immobilisations locative	-	-	-	-
Immeubles en cours de rehabilitation	19 244 492	-	19 244 492	15 725 667
Travaux en cours	3 640 660	-	3 640 660	3 640 660
TOTAL I	22 886 322	-1 170	22 885 152	19 366 326
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	-	470 530
Locataires	751 492	-193 728	557 764	446 788
Débiteurs divers	32 071	-	32 071	23 742
Disponibilités	-	-	5 363 285	3 937 484
Banque	1 539 297	-	1 539 297	1 213 601
Valeurs mobilières de placement	3 823 988	-	3 823 988	2 723 882
TOTAL II	6 146 848	-193 728	5 953 120	4 408 014
Comptes de régularisation	268 765	-	268 765	418 792
TOTAL III	268 765	-	268 765	418 792
Charges constatées d'avance	21 186	-	21 186	2 837
TOTAL IV	21 186	-	21 186	2 837
TOTAL GÉNÉRAL	29 323 121	-194 898	29 128 223	24 195 969

Bilan passif	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	20 718 000	16 254 000
Capital souscrit	20 718 000	-	-
Primes d'émission	-	1 852 425	1 566 867
Prime d'émission	2 419 370	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-566 945	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau	599	599	41 399
Resultat de l'exercice	-	415 929	224 082
Résultat de l'exercice	1 200 412	-	-
Résultat distribué	-784 483	-	-
TOTAL I	22 986 953	22 986 953	18 086 348
Provisions pour risques et charges	103 824	103 824	56 703
TOTAL II	103 824	103 824	56 703
DETTES			
Dettes financières	5 321 506	5 321 506	5 317 768
Dettes d'exploitation	-	79 724	269 662
Fournisseurs	68 113	-	-
Dettes diverses	11 611	-	-
Dettes diverses	-	395 141	222 466
Etat	305 128	-	192 644
Cautions	90 013	-	29 822
Créditeurs divers	-	-	-
TOTAL III	5 796 371	5 796 371	5 809 896
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	241 077	241 077	243 021
TOTAL IV	241 077	241 077	243 021
TOTAL GÉNÉRAL	29 128 225	29 128 225	24 195 969

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Dans l'année écoulée, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois, les 13 Mars, 24 Juin et 25 Novembre, en présence des représentants de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Information du Conseil de Surveillance

Lors de la réunion du 10 mars 2016, la Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2015. Le Commissaire aux Comptes a également certifié que ces comptes annuels étaient réguliers et sincères. Au cours de l'année, la Société de Gestion a diffusé aux associés les 4 bulletins trimestriels d'information.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2015, le capital de la SCPI se répartissait entre 353 associés qui détenaient 23 020 parts pour un capital social de 20 718 000 € et une capitalisation de 23 137 370 €.

La collecte brute de l'année 2015 s'est élevée à 5 856 060 € (prime d'émission incluse), soit en net 5 069 120 € (après déduction des retraits). La collecte brute de l'année 2015, exprimée en nombre de parts, s'est élevée à 5 730, soit en net 4 960. En effet, au cours de l'exercice 2015, les retraits ont concerné 770 parts qui ont toutes été compensées.

Le capital social maximal étant statutairement fixé à 30 915 000 €, une augmentation significative de ce montant est envisageable, à brève échéance, afin que la Société de Gestion puisse poursuivre son développement.

Ouverture d'une ligne de crédit auprès du Crédit Foncier

Fin 2015, moyennant des prises de garanties réelles, une ligne de crédit pouvant atteindre 6 500 000 € a été ouverte afin de pouvoir acheter des biens de bonne qualité qui pourraient être offerts à la vente. Pour le moment, cette ligne n'est pas utilisée. Elle a été accordée jusqu'en 2022. En cas d'utilisation, le remboursement est prévu "in fine".

Politique d'acquisition du patrimoine

La politique d'acquisition définie, en 2011, lors de la création de la SCPI, continue d'être mise en oeuvre en fonction des opportunités qui se présentent. La Société recherche, notamment, des résidences de retraite, des résidences étudiantes et des parkings gérés. La société investit également dans des locaux commerciaux situés en centre ville ou dans des centres commerciaux de bonne qualité. Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis, en pleine propriété et pour un montant de 3 300 000 € acte en mains, un ensemble immobilier à usage commercial, situé à Thuir (66), composé de deux surfaces commerciales, exploitées par les enseignes LEADER PRICE et MONSIEUR BRICOLAGE. La société de gestion nous a présenté plusieurs projets d'acquisition en cours d'étude lors de notre séance du 10 mars 2016.

Gestion locative

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2015 se sont élevés à 1 604 029 €. D'une façon générale, la perception des loyers se fait dans de bonnes conditions. Un seul cas délicat est à signaler. Il s'agit d'un contentieux avec la société CELAMNEV qui exploitait une franchise CELIO dans le centre commercial d'Amneville. Le Tribunal de Grande Instance de Metz a décidé de placer en liquidation judiciaire la société CELAMNEV le 1^{er} juillet 2015. Nous poursuivons également la société AMNEVILLE DEVELOPPEMENT laquelle a vendu le local en dissimulant certains éléments importants. Le Liquidateur judiciaire vient de nous restituer le local. La société de gestion de notre SCPI recherche un nouveau locataire.

Valeur vénale du patrimoine

Si l'on tient compte de divers travaux non encore pris en compte pour notre acquisition d'EURASIA Le Havre, la valeur vénale du patrimoine est de 24 320 235 €.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la valeur vénale du patrimoine immobilier corrigée des autres éléments figurant au bilan : 24 422 035 € (soit 1 060,91 € pour une part).

Valeur de reconstitution

Elle est égale à la valeur de réalisation majorée de la commission de souscription et de divers frais d'acquisition : 25 936 201 € (soit 1 126,68 € pour une part).

Prix de souscription de la part

Il est de 1022 € plus les frais de souscription. Il est envisagé de relever ce prix.

Comptes et résultats

Notre réunion du 10 mars a plus particulièrement été consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en Assemblée Générale. L'exercice 2015 fait apparaître un bénéfice comptable de 1 200 412 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2015 :	1 200 412
Acompte sur dividendes (3 premiers trimestres 2015) :	784 483
RESULTAT À AFFECTER :	415 929
Acomptes sur dividende (versement janvier 2016) :	298 555
RESULTAT 2015 RESTANT À AFFECTER :	117 374
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2015 :	599
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	117 973

Conventions visées par l'article L214-106 du code monétaire et financier

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux Comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et pour lequel nous n'avons aucune remarque particulière à formuler. En 2015, la société de gestion a perçu les rémunérations suivantes :

Administration de la société : 95 517 €

Collecte des capitaux : 578 940 €

Gestion de la trésorerie : 1025 €

La convention de révision comptable conclue avec PROMOGERE s'élève à 5 000 €.

La convention de rappel de prix sur la vente du supermarché Leader Price à Lyon conclue avec PROMOGERE s'élève à 264 128,22 €.

Projet de résolutions agréées par la SG et soumises à l'Assemblée générale du 14 juin 2016

Les projets des résolutions soumises à l'Assemblée Générale n'appellent pas d'observation particulière de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Votre Conseil de Surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" : si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, nous vous invitons à compléter et renvoyer le formulaire de vote par correspondance ou par procuration. Votre participation par remise d'un pouvoir ou d'un vote par correspondance permettra d'éviter la convocation d'une seconde assemblée qui générerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Fait à Paris, le 10 mars 2016.

Le Conseil de Surveillance
représenté par son Président
Patrice LECLERC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Mesdames, Messieurs les 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 2015, 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 Valuation France, 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 de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 11 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Mesdames, Messieurs les 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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

I. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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.

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

II-1 Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

II-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 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 578.940 € 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 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 95.517 € 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 2015, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 1.025 € hors taxes.

II-1.2 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 2015, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 5.000 € hors taxes.

Acquisition d'un local commercial

Par acte en date du 12 novembre 2014, la SCPI CRISTAL RENTE a acquis auprès de la société PROMOGERE un local commercial situé à Lyon d'un montant de 3.300.000 €. Par acte sous seing privé, en date du 3 octobre 2015, un avenant de renouvellement du bail commercial relatif à ce local a été régularisé, entraînant une hausse de loyer. Conformément à la convention de complément de prix, incluse à l'acte d'acquisition, la SCPI CRISTAL RENTE a versé à la société PROMOGERE, le 30 décembre 2015, un complément de prix de 264.128 € TTC et ce, consécutivement à la fixation du nouveau loyer.

II-2 Convention sans exécution au cours de l'exercice écoulé

II-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 € hors taxes.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2015.

Fait à Paris, le 11 mars 2016

Le Commissaire aux Comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2016

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, 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 1 200 412 € de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2015 :	1 200 412
Acompte sur dividendes (3 premiers trimestres 2015) :	784 483
RESULTAT À AFFECTER :	415 929
Acomptes sur dividende (versement janvier 2016) :	298 555
RESULTAT 2015 RESTANT À AFFECTER :	117 374
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2015 :	599
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	117 973

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution, et comptable de la société s'élevant à :

Valeur de réalisation	24 422 035 €	1060,91 € /part
Valeur de reconstitution	25 936 201 €	1126,68 € /part
Valeur comptable	22 986 952 €	998,56 € /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 € pour l'exercice 2014, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres à l'occasion, notamment, des réunions du conseil.

Huitième 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

Neuvième résolution

L'assemblée générale modifie l'article 18 des statuts de la société – Rémunération de la Société de gestion – comme ci-après :

["Le début de l'article reste inchangé"]

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription prélevée par la SCPI en sus du prix de souscription de la part : à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, dont le taux dégressif selon le nombre de parts souscrites s'applique au total de la souscription :

Seuil de souscription en parts	Commission de souscription en SUS du prix de la part TTI	Dont frais de collecte TTI	Dont frais de recherche foncière TTI
Jusqu'à 50	10,00%	8,80%	1,20%
= ou > à 51	9,50%	8,30%	1,20%
= ou > à 101	9,00%	7,80%	1,20%
= ou > à 201	8,50%	7,30%	1,20%
= ou > à 501	8,00%	6,80%	1,20%
= ou > à 1001	7,00%	5,80%	1,20%

- Une commission de gestion de 11,04% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine et de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion, répartie comme suit : - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société; - 2,20% HT, soit 2,64% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- Pour assurer la gestion de la trésorerie en attente d'investissement le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.

- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus ;

- Une commission de cession d'actif fixée à 3% TTI du prix de vente net.

- Une commission de cession de parts :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 180 € TTI.

Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2010, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 4 % TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

["La fin de l'article reste inchangé"]

Dixième résolution

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

Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



CRISTAL
RENTE

SCPI
RENDEMENT



15
2015

CARACTÉRISTIQUES

> Société de gestion Inter Gestion:

Société anonyme au capital de 240 000 €
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 Guillaume DELBECO, secrétaire,
Monsieur Henri TIESSEN,
représentant la SCI de l'ASNEE,
Monsieur Georges PUIPIER,
Monsieur Serge BLANC,
Monsieur Mathieu CHAMBON-CARTIER
représentant la SCI PARADOU IMMOBILIER,
Madame Marie-Claire BONMATI,
Monsieur Philippe CASTAGNET,
représentant la SCI DES CASTA,
Monsieur Christian BOUTHIE,
Monsieur Yves CABROLIER,
Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée
Générale 2018 appelée à statuer sur les comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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.



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 €
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