

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Cristal Rente



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI RENDEMENT

par Inter Gestion

CRISTAL RENTE

LES CHIFFRES CLÉS 2016

702

Associés de la SCPI
au 31 décembre 2016.

1 040€

Le prix de la part de Cristal
Rente a été revalorisé de
1,76% le 1^{er} juillet 2016.

5,03%

Le taux de distribution de
Cristal Rente sur valeur
de marché (DVM) en 2016
reste stable par rapport aux
années précédentes.

1 106,28€ et 1 023,94€

Respectivement valeur de
reconstitution et de réalisation
de la société pour une part.

46 200 000€

La capitalisation de **Cristal Rente** au 31 décembre 2016.

14 acquisitions

En 2016, 14 acquisitions ont été réalisées sur la base d'un taux
de rendement moyen de 7,13% Acte en mains, portant à 31
le nombre d'actifs composant le patrimoine de Cristal Rente.

100M€

Montant auquel a été porté le capital social statutaire
maximum de la société par les associés consultés en
assemblée générale extraordinaire le 27 avril 2016.

3 à 6 mois

Evolution du délai de jouissance à l'issue duquel le nouvel
associé pourra percevoir son 1^{er} dividende. Un ajustement
en phase avec la réalité du marché correspondant au délai
constaté pour investir dans l'immobilier commercial.

Mise à jour de l'article 18 des statuts

Relative à l'extension de l'exonération de la taxe sur la
valeur ajoutée sur la rémunération de la Société de gestion
adoptée par l'assemblée générale mixte du 12 juillet 2016.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ En rejoignant la collectivité des associés de Cristal Rente, vous avez fait le choix important de placer une partie de votre épargne dans l'immobilier commercial et votre confiance dans la stratégie mise en œuvre par la Société de gestion.

Au 31 décembre 2016, vous étiez 702 associés, ce nombre augmente régulièrement, semaine après semaine depuis le début de l'année.

Dans un contexte de faible croissance et de taux d'intérêts historiquement bas, l'immobilier exerce une forte attraction sur les investisseurs à la recherche d'un placement rémunérateur, laissant craindre pour certains analystes une surchauffe des marchés et l'apparition de bulles spéculatives.

Une telle crainte a ainsi été relayée au printemps 2016 par le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) qui pointait le risque d'une bulle dans l'immobilier commercial, tout particulièrement le secteur de l'immobilier de bureaux.

L'immobilier destiné aux activités de commerces qui intéresse Cristal Rente représente moins de 20% du marché et de l'exposition des principaux investisseurs long terme (grandes foncières, assureurs, SCPI, OPCI, patrimoines privés).

Si l'érosion de la rémunération des placements sans risque a accru la perception de l'immobilier comme une valeur refuge, un actif quel qu'il soit n'est jamais dénué de risque et les différents compartiments de l'immobilier ne dérogent pas à ce principe de base.

La situation, le prix, l'enseigne locataire, sont autant de critères d'appréciation et d'interrogations qui impliquent des procédures d'évaluation et de décision au service d'une stratégie d'investissement. Celle mise en œuvre depuis le lancement de Cristal Rente en 2011 repose sur le croisement de principes clairs.

1. L'investissement résolument orienté sur les actifs destinés à exploiter des activités commerciales privilégiant la notoriété et la solidité financière des locataires.
2. La sensibilité aux opportunités qui contribuent au lissage des grands cycles économiques et des grandes mutations (nouveaux comportements, arrivée de nouveaux concepts de distribution, développement du numérique, ISR).
3. La recherche de la taille critique favorisant une diversification plus large et l'acquisition d'actifs importants.
4. L'élargissement de la politique d'investissement en France vers la zone euro qui augmente la profondeur des marchés et améliore la dispersion des risques.

La valeur d'un actif immobilier réside principalement dans la solidité et la capacité du locataire en place à payer régulièrement son loyer sur le long terme. Ces sont les recettes locatives qui permettent au fonds de servir aux associés un rendement pérenne qui, sans être garanti, constitue le facteur central de la valeur du placement dans la durée.

En conclusion pour les trois années à venir, nous souhaitons :

- Viser l'étape de 100 M€ de capitalisation en 2018 et une taille de 300 M€ à l'horizon 2020.
- Poursuivre l'investissement en France et jouer la carte de l'investissement dans la zone euro.
- Mener une croissance ambitieuse mesurée, en phase avec le potentiel des marchés et classes d'actifs ciblées.

Vous remerciant de votre confiance renouvelée. ”

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.



SOMMAIRE

06	Développement de la société
08	Patrimoine immobilier
12	Politique de gestion et gestion locative
13	Présentation des comptes Affectation des résultats – Fiscalité
14	Prix des parts
16	Conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
17	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance
17	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
18	Comptes annuels
22	Annexes comptables
23	Tableaux et informations diverses
26	Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels
28	Rapport du conseil de surveillance
29	Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2017

RAPPORT DE GESTION 2016

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Date de création : 21 mars 2011

Date d'ouverture au public : 29 juillet 2011

Prix de la part au 1^{er} janvier 2016 : 1 022 €

Prix de la part au 1^{er} juillet 2016 : 1 040 €

Le capital social de la société au 31 décembre 2016 a atteint 40 016 700 €, soit prime d'émission incluse une capitalisation de 46 241 520 euros sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année s'est élevée à 24 140 887 €.

La collecte nette des retraits s'est établie à 23 275 917 €.

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	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ Prime incluse + Frais	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
2011	1 226 700	1 363 000	1 478 930	1363	42	115 930	1000
2012	7 294 500	6 742 000	7 367 190	8105	104	625 190	1000
2013	12 122 100	5 364 000	5 923 620	13469	172	559 620	1000
2014	16 254 000	4 599 250	5 158 238	18060	221	558 988	1022
2015	20 718 000	5 069 120	5 648 060	23020	353	578 940	1022
2016	40 016 700	22 057 486	24 140 887	44463	702	2 083 401	1040
TOTAL	40 016 700	45 194 856	49 716 925	44 463	702	4 522 069	1040

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



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Marché des parts

833 parts ont été retirées au cours de l'année 2016.

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.

A ce jour, la Société de gestion n'a reçu que des demandes de retrait et aucune demande de cession, ni notification de cession de gré à gré.

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions	Délai moyen d'exécution d'une cession (en semaines)	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2012	287	21,06%	1	8 semaines	0
2013	755	10,14%	0	8 semaines	0
2014	680	5,05%	0	5 semaines	0
2015	770	3,34%	0	7 semaines	0
2016	833	1,87%	0	5 jours	0

Utilisation du recours

à l'emprunt autorisé

L'Assemblée Générale des associés du 10 décembre 2012 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum du tiers de la collecte nette constatée.

Le montant des emprunts s'élevait à 11,8 M€ au 1^{er} janvier 2016 venant à échéance en 2022.

Au cours de l'exercice 2016, la Société de gestion a procédé à la fixation des taux variables des emprunts contractés en juillet 2014 pour 5,3 M€ et novembre 2015 pour 6,5 M€.

Le passage au taux fixe a pris effet au cours du premier trimestre 2017 dans les conditions suivantes :

- Le taux révisable, euribor 3 mois + 180 points de base/an du premier emprunt a été fixé à 2% par an.
- Le taux révisable, euribor 3 mois + 160 points de base/an du second emprunt a été fixé à 1,92% par an

Crédit à court terme

CRISTAL RENTE a par ailleurs intégré l'utilisation ponctuelle de ligne de crédit à court terme permettant d'anticiper l'acquisition d'actifs immobiliers. Un concours de 5 000 000 € a été consenti en novembre 2016 par la banque BNP Paribas dans les conditions suivantes :

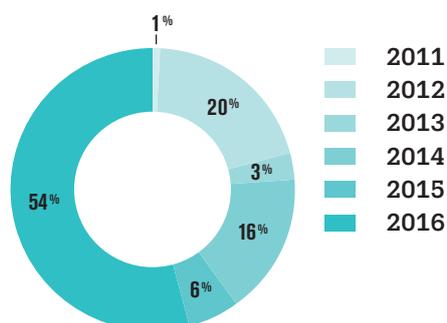
- Echéance : le 15 mai 2017
- Taux révisable : euribor 3 mois + 150 points de base l'an

PATRIMOINE IMMOBILIER

Liste du patrimoine au 31/12/2016

Ville	Département	Enseigne	Activité
AVIGNON	Vaucluse (84)	GRAND FRAIS	Alimentaire
SCHWEIGHOUSE	Bas Rhin (67)	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+ station lavage	Bricolage
TOULOUSE	Haute-Garonne (31)	QPARK Parking Compans Cafarelli 5 bd Lascrosses	Parkings
AMNEVILLE	Moselle (57)	Cellule vacante ex. 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 étudiantes
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	Pas-de-Calais (62)	FONTAINE MEDECIS - LOT 63	Résidence Ehpad
CUCQ	Pas-de-Calais (62)	FONTAINE MEDECIS - LOT 41	Résidence Ehpad
PARIS XII	Paris (75)	ST MANDEEN MONGENOT - LOT 1538	Résidences étudiantes
CALUIRE ET CUIRE	Rhône (69)	LIDL	Commerce alimentaire
AUBIERE	Auvergne (63)	GROUPE GERBIER (STE ARVERNE Automobiles)	Concession automobile (Fiat, Citroën, Lexus)
LA RAVOIRE	Savoie (73)	GROUPE GERBIER (La Société GMSA)	Concession automobile (Fiat, Citroën)
LIMOGES	Haute-Vienne (87)	GROUPE GERBIER (La Société de Distribution des Automobiles du Limousin)	Concession automobile (Peugeot)
PULNOY	Meurthe-et-Moselle (54)	GROUPE GERBIER (SAS Meny Nancy et Meny Automobiles)	Concession automobile (Opel, Jeep, Fiat, Alfa Romeo, Lancia)
MILLY LA FORET	Essonne (91)	BRICOMARCHE (Ste CHERMIRET)	Magasin de vente de matériels et d'outils de bricolage
BOUCAU	PYRÉNÉES ATLANTIQUES (64)	LEADER PRICE (LEADER PRICE TOURVILLE)	Commerce alimentaire
CHATTE	ISÈRE (38)	LEADER PRICE (DISTRILEADER CHATTE)	Commerce alimentaire
ERSTEIN	BAS-RHIN (67)	LEADER PRICE (MCM)	Commerce alimentaire
NEUILLY LES DIJON	Côte-d'Or (21)	LEADER PRICE (LEADER DISTRIBUTION NEUILLY)	Commerce alimentaire
QUETIGNY	CÔTE D'OR (21)	LEADER PRICE (LEADER PRICE EXPLOITATION)	Commerce alimentaire
QUETIGNY	Côte d'Or (21)	MIDAS (QUESA)	Commerce équipement automobile
REVEL	Haute-Garonne (31)	LEADER PRICE (REVEL DISCOUNT)	Commerce alimentaire
VIAS	HÉRAULT (34)	LEADER PRICE (VIAS DISCOUNT)	Commerce alimentaire

Évolution du patrimoine dans le temps



La SCPI CRISTAL RENTE a acquis 54% de son patrimoine (en valeur vénale) au cours de l'exercice 2016. Cette évolution significative témoigne d'une bonne dynamique du fonds concernant la collecte des capitaux. Elle reflète également la politique d'investissement avisée de la Société de gestion dans un contexte économique favorable, caractérisé par des taux historiquement bas.

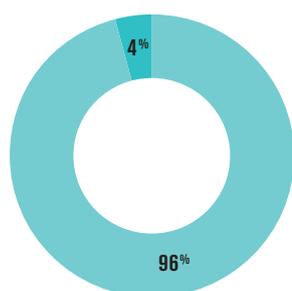
Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2016

L'année 2016 de Cristal Rente a été ponctuée par l'acquisition des quatre ensembles d'actifs commerciaux :

DATE DE SIGNATURE	TYPLOGIE	SURFACE en m ²	LOYER ANNUEL HT en K €	PRIX AEM	COMMENTAIRES
30/05/2016	Commerce alimentaire	581	125	1 945 646,00 €	L'actif à usage de commerce situé à Caluire dans la région lyonnaise est exploité sous l'enseigne Lidl. Bénéficiant d'un bail ferme de 9 ans ayant pris effet en juin 2011, il offre une rentabilité brute d'environ 7%.
13/10/2016	Concession automobile	40525	1262	18 045 525,00 €	Le portefeuille de 4 concessions automobiles exploitées par le groupe David Gerbier. L'ensemble des concessions bénéficie des baux fermes de 10 ans ayant pris effet en octobre 2016. L'ensemble du portefeuille offre une rentabilité brute de 7,24%.
19/10/2016	Commerce de bricolage	2227	115	1 580 100,00 €	Une surface commerciale située dans le département de l'Essonne et exploitée sous l'enseigne BRICOMARCHE. Bénéficiant d'un bon emplacement dans la zone commerciale de Milly la Forêt, cet actif offre une rentabilité brute de 7,70%.
27/12/2016	Commerce alimentaire	7787	737	9 809 658,00 €	Un portefeuille de 8 actifs situés dans le Sud-Est dont 7 exploités par le Groupe Casino sous l'enseigne Leader Price et une surface commerciale de 400 m ² dédiée à l'activité de réparation et de vente des accessoires automobiles exploitée sous l'enseigne Midas. L'ensemble du portefeuille offre une rentabilité brute de 8%.
TOTAL		51120	2239	31 380 929,00 €	-

Répartition géographique du patrimoine en fonction de sa destination

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Actifs non banalisés (Résidences gérées, etc.)	TOTAL en euros	Total en %
PARIS	-	-	-	-	-	-	-
ILE DE FRANCE	-	1 480 000,00 €	-	-	458 000,00 €	1 938 000,00 €	3,55%
RÉGIONS	-	47 700 000,00 €	-	4 700 000,00 €	310 000,00 €	52 710 000,00 €	96,45%
ÉTRANGER	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	49 180 000,00 €	-	4 700 000,00 €	768 000,00 €	54 648 000,00 €	100%

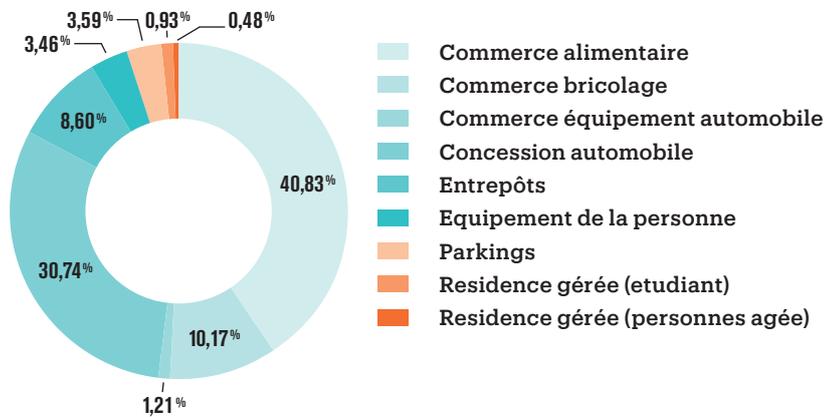


■ Région
■ Ile-de-France

Région	Somme de % VALEUR VENALE	LOYER/ M ²
Auvergne Rhône Alpes	26,38%	52,60
Bourgogne Franche Comté	6,01%	96,75
Grand Est	16,43%	152,00
Haute Normandie	8,71%	52,50
Hauts de France	4,60%	48,70
Ile de France	3,59%	56,49
Nouvelle Aquitaine	12,79%	29,65
Occitanie	15,88%	28,24
PACA	5,62%	123,75
Total général	100%	-

Les actifs étant majoritairement situés en province, ils échappent à une compression des taux de rendement observée sur le marché des SCPI et des OPCI, tout particulièrement en région parisienne. En effet, cette baisse de rentabilité sur le marché s'explique par la rareté des biens immobiliers sécurisés et par une forte aversion au risque des investisseurs.

Répartition du patrimoine par typologie



Le commerce alimentaire :

La répartition par typologie des biens en patrimoine se caractérise par une nette prédominance du commerce alimentaire (40,83%), secteur considéré comme valeur refuge car présentant une activité économique non cyclique et une stabilité du cash-flow.

En outre, l'alimentaire, en tant que produit cible des fonds d'investissement et des foncières, est également un vecteur de la modernisation de l'immobilier commercial. En effet, générant d'avantage de trafic, il est à l'origine de la dynamique des restructurations et des extensions des centres commerciaux et des retail parks.

Par ailleurs, selon les données de Procos (information Fédération du Commerce Spécialisé - Presse du 12/01/2017), le nombre d'autorisations administratives d'exploitation commerciales délivrées en 2016 a augmenté de 22% par rapport à 2015. L'alimentaire et le bricolage ont participé à cette hausse respectivement à hauteur de 18% et 53%.

Le bricolage :

Les prévisions relatives à la part du secteur du bricolage sont optimistes (source Union Nationale des Industriels du Bricolage, du Jardinage et de l'Aménagement du Logement – UNIBAL - et de la Fédération des Magasins de Bricolage et de l'aménagement de la maison – FMB). Pour CRISTAL RENTE, la part des actifs relatifs à ce secteur d'activité est de 10,17% (en valeur vénale).

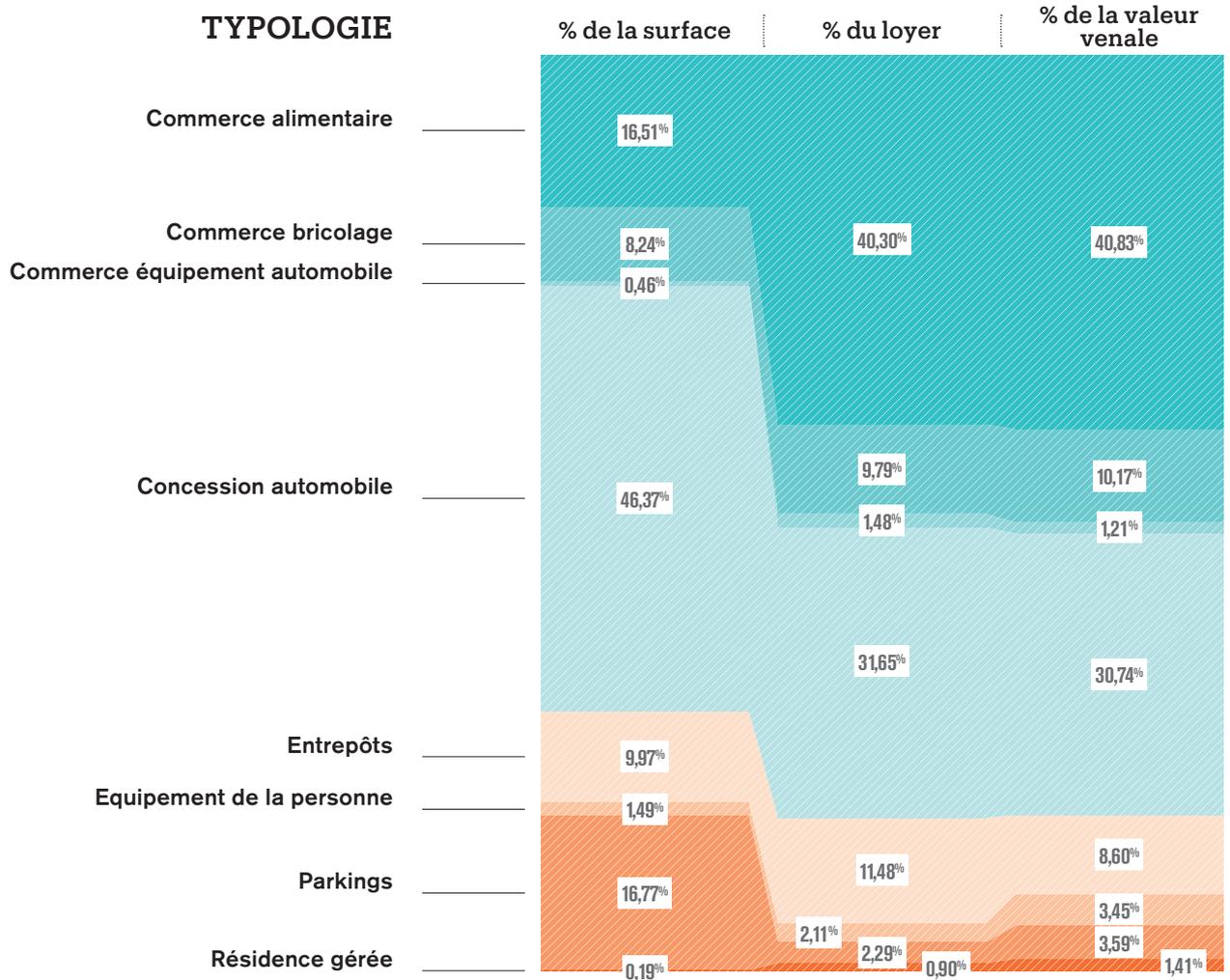
Le commerce automobile :

Concernant la concession automobile, ce type d'actif représente au 31 décembre 2016 : 30,74% du patrimoine détenu par le fonds et exprimé en pourcentage de la valeur vénale. Conformément aux données statistiques publiées pour l'exercice 2016, il s'agit d'un marché en progression de 1% pour la vente des voitures d'occasion et de 5,1% pour la vente des voitures neuves par rapport à l'année 2015 (Données source : articles du 01/01/2017 et du 04/01/2017 – Le Figaro et CCFA du 2 janvier 2017).

Le secteur de l'équipement de la personne :

La typologie des actifs la moins représentée est le secteur de l'équipement de la personne. Celui-ci peine à se remettre de la crise dont témoignent la baisse des chiffres d'affaires et la diminution du volume des surfaces commerciales autorisées (Source Procos – Dossier Presse du 12 janvier 2017). En conséquence, il ne constitue pas à l'heure actuelle le produit prioritairement ciblé par la politique d'investissement de Cristal Rente, qui reste toutefois opportuniste.

Patrimoine de la SCPI en %



Politique d'investissement immobilier

La Société de gestion concentre ses recherches foncières sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept ou de leur format de surface de vente. Cependant, elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition d'immeuble locatif à usage commercial et professionnel conformément à l'article 2 des statuts de la SCPI Cristal Rente et à sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

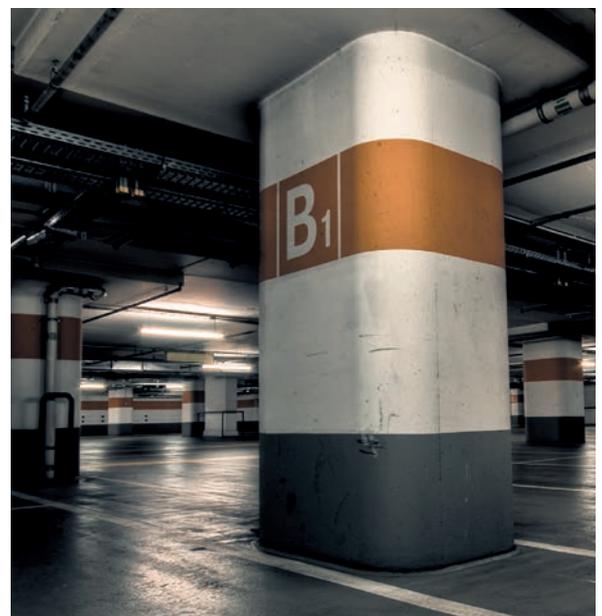
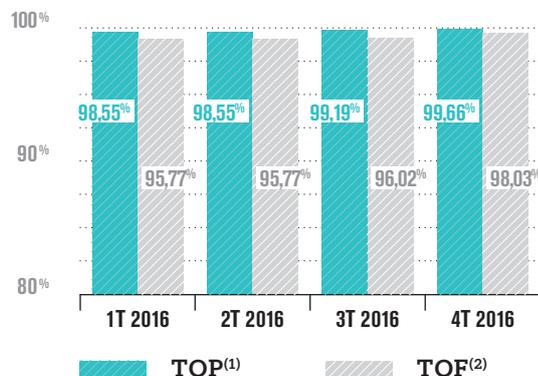


PHOTO NON CONTRACTUELLE

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Taux d'occupation physique et financier

Nous vous rappelons que depuis le 1er 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.



Les acquisitions effectuées en cours de l'année 2016 ont un impact positif sur l'évolution des indicateurs trimestriels en diluant à niveau égal, les surfaces vacantes et les loyers non appelés dans des volumes de surface et de quittancement plus conséquents.

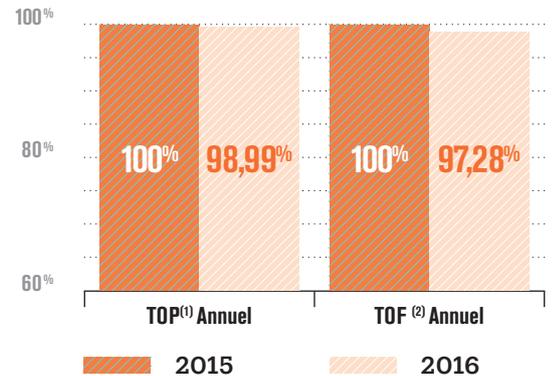
(1) Le taux d'occupation physique reflète la situation d'occupation à la fin du trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(2) 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 facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 2 184 400 € contre 1 604 029 € pour l'exercice 2015, ce qui représente une variation de + 36,18%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2016.

Concernant les taux annuels d'occupation physique et financier :

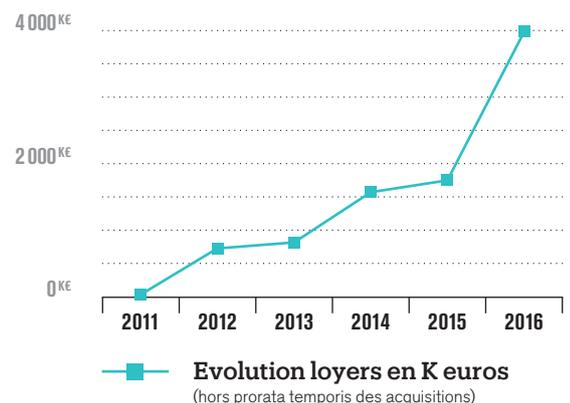


(1) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre taux d'occupation physique trimestriels.

(2) Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

L'évolution annuelle des taux d'occupation physique et financier est légèrement impactée par la vacance structurelle de la cellule de 300m² à Amnéville et anciennement exploitée sous l'enseigne Celio.

En outre raison, l'ouverture et le succès du Centre Commercial Waves à Metz ont bouleversé la donne du paysage commercial local en conduisant à la fragilisation des valeurs locatives des sites secondaires comme Amnéville et au transfert des enseignes en « zone recentrée ». Dans un contexte fortement dépendant de la conjoncture économique locale, la recommercialisation des locaux vides s'accompagne fréquemment de la dépréciation des valeurs locatives et de la mise en place de conditions locatives moins avantageuses pour les bailleurs.



Contentieux en cours

Contentieux contre les sociétés Amneville Développement et Celamnev

A la suite de l'acquisition le 1er juin 2012 par la SCPI Cristal Rente de deux boutiques situées au sein de la Galerie Commerciale le « Marché des Thermes » à Amneville, la société Celamnev, locataire d'un local exploité sous l'enseigne Celio, n'a quasiment jamais réglé ses loyers.

Compte tenu de ses difficultés financières, la société Celamnev a été placée en liquidation judiciaire par un jugement du Tribunal de Grande instance de Metz en date du 1er juillet 2015, et la restitution des locaux a été sollicitée auprès du liquidateur judiciaire, lequel a fait droit à cette demande par courrier du 8 février 2016.

Toute action à l'encontre de la société Celamnev étant très fortement compromise en raison de son insolvabilité, la SCPI Cristal Rente a donc assigné début juillet 2015 la société Amneville Développement, vendeur de l'immeuble et promoteur du centre commercial liée à la société Celamnev car ayant toutes deux le même gérant, en demandant l'octroi de dommages et intérêts pour dol.

La procédure de mise en état a été clôturée le 4 octobre 2016, et les plaidoiries ont été fixées à la date du 21 février 2017.

Provisions pour créances douteuses

Les créances du locataire défaillant (société CELAMNEV, ancien exploitant de l'enseigne Célio à Amneville-les-Thermes) ont justifié une provision pour créance douteuse de 68 487 € à la clôture de l'exercice.

À la clôture de l'exercice 2016, une écriture en perte a été enregistrée pour un montant de 148 390 €.

Provisions pour grosses réparations

La SCPI a constitué une provision pour "grosses réparations" d'un montant de 134 449 € à la clôture de l'exercice.

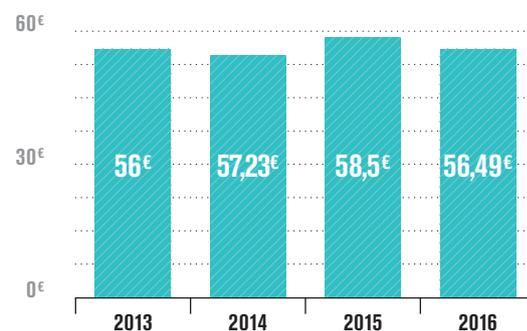
PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Affectation du résultat de l'exercice 2016

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 1 475 852 € (contre 1 200 412 € en 2015), que la Société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	1 475 852
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	117 973
RÉSULTAT à affecter	1 593 825
Dividende 1T2016 (règlement en avril 2016)	318 786
Dividende 2T2016 (règlement en juillet 2016)	361 160
Dividende 3T2016 (règlement en octobre 2016)	329 000
RELIQUAT DU RÉSULTAT 2016 restant à affecter	584 879
Dividende 4T2016 (règlement en janvier 2016)	571 919
Reste du résultat restant à affecter	12 960
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	12 960

Evolution historique des dividendes



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.

Le résultat fiscal 2016 de la SCPI s'élève à 1 343 695 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 54 648 000 € (hors droit).

Cette valeur correspond également à la valeur vénale estimée du patrimoine ; aucun montant n'étant en attente d'immobilisation au titre des travaux à réaliser.

Cette dernière peut être comparée à la valeur du prix des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 52 554 153 €.

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. »

Évolution patrimoine

Villes	Adresses	Surface en m ²	Prix d'acquisition tous frais inclus	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits et hors frais	Estimation 2016 HD
MONTRouGE	Résidence Facotel Porte d'Orleans - lot 31	18,23	62 809	5 129	57 680	70 000
METZ	Résidence Pythagore Queuleu - lot 224	19,94	54 146	4 340	49 806	50 000
COURBEVOIE	Résidence Facotel La Défense III - lot 174	16,82	60 902	4 902	56 000	67 000
VANVES	Résidence Citea Vanves - lot 46	28,74	97 330	7 330	90 000	112 000
COURBEVOIE	Résidence Pythagore Courbevoie Grande Arche- lot 121	20,76	71 745	6 004	65 741	79 000
CUCQ	Résidence Fontaine Médicis - lot 63	20,39	108 630	7 828	100 803	130 000
CUCQ	Résidence Fontaine Médicis - lot 41	20,39	115 226	7 850	107 377	130 000
PARIS XII	Résidence St Mandeen Mongenot - lot 3	20,00	71 443	6 443	65 000	130 000
AMNEVILLE	Centre commercial Amneville les thermes Cellule vacante ex Celio - Defi Mode	1300,00	2 345 668	505 668	1 840 000	1 890 000
AVIGNON	Clos du Grand Fresquièrre - Grand frais	1653,58	3 084 257	277 352	2 806 905	3 030 000
CREPY	Rue Henri Laroche - Bricomarché	3476,00	2 000 000	0	2 000 000	2 220 000
SCHWEIGHOUSE	ZI Zinsel - Grand Frais	1885,66	3 593 494	250 393	3 343 101	3 470 000
TOULOUSE	5, Boulevard Lascrosses - Parkings Compans Cafarelli	14660,00	1 404 423	84 423	1 320 000	1 960 000
LYON	23-27, Avenue Felix Faure - Leader Price	1550,00	3 813 683	249 555	3 564 128	3 930 000
LE HAVRE	170 à 270, Boulevard Jules Durand - EURASIA	8717,65	4 558 544	243 307	4 315 237	4 700 000
THUIR	2, Chemin de la Pracde - Leader Price/ Mr Bricolage	2871,00	3 339 600	95 600	3 244 000	3 300 000
CALUIRE ET CUIRE	21, Rue Pierre Brunier - LIDL	581,00	1 969 769	24 123	1 945 646	1 800 000
AUBIERE	9-11, Rue Jacqueline Auriol - ZAC des RIBES - Groupe Gerbier	9032,00	4 249 032	449 032	3 800 000	3 800 000
LA RAVOIRE	Lieudit FEJAZ - 25, Rue du Bois de Leysse - Groupe Gerbier	7001,00	3 892 275	364 275	3 528 000	3 600 000
LIMOGES	24, Allée des Grinjolles - ZAC de la Zone d'Activité s du Nord n° 3 (87280) - Groupe Gerbier	17000,00	6 391 663	391 663	6 000 000	6 000 000
PULNOY	40, Avenue Charles de Gaulle - Groupe Gerbier	7492,00	3 729 100	229 100	3 500 000	3 400 000
MILLY LA FORET	44, Rue de Chenet (ESSONNE) - Bricomarche	2227,00	1 599 061	18 961	1 580 100	1 480 000
BOUCAU	9, Rue René Duvert - Leader Price	676,00	926 925	71 772	855 153	900 000
CHATTE	ZI la Gloriette - Lieudit Bourde § Paillet - Leader Price	880,00	1 166 503	82 607	1 083 896	1 100 000
ERSTEIN	Rue du Général de Gaulle (67150) - Leader Price	860,00	798 356	61 356	737 000	750 000
NEUILLY LES DIJON	Rue de la Combe aux Métiers (21800)	1312,00	938 214	72 211	866 003	870 000
QUETIGNY	16-18, Boulevard du Grand Marché - Leader Price/ Midas	1576,00	2 557 949	193 733	2 364 216	2 370 000
REVEL	Boulevard Denfert Rochereau - Leader Price	1330,00	1 651 805	126 470	1 525 335	1 550 000
VIAS	Chemin des Litanies - Leader Price	1153,00	1 887 290	144 263	1 743 027	1 760 000
TOTAL		87399,16	56 539 844	3 985 691	52 554 153	54 648 000

Valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L 214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de 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). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'expert à 5,54% et de 2,50% d'intermédiation. Il n'est pas tenu compte des frais de souscription, ces derniers étant en sus du prix de vente des parts.

a) Valeur de réalisation

La valeur de réalisation s'élève à 45 527 258 € soit 1 023,94 € par part.

b) Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 49 188 316 € soit 1 106,28 € 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 45 137 090 € soit 1 015,16 € par part.

Valeur	Euros	Euros par part
Valeur de réalisation	45 527 258	1023,94
Valeur de reconstitution	49 188 316	1106,28
Valeur comptable	45 137 090	1015,16

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2012	% ⁽¹⁾	2013	% ⁽¹⁾	2014	% ⁽¹⁾	2015	% ⁽¹⁾	2016	% ⁽¹⁾
Nombre de parts	8 105	-	13 469	-	18 060	-	23 020	-	44 463	-
REVENUS ⁽²⁾										
Recettes locatives brutes	99,91	59,02	60,12	47,94	62,9	58,84	69,68	56,23	55,78	51,62
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	0,19	0,19	0,15	0,47	0,44	0,17	0,14	0	0
Produits divers	69,05	40,79	65,1	51,91	43,53	40,72	54,06	43,63	52,28	48,34
TOTAL REVENUS	169,28	100	125,42	100	106,9	100	123,91	100	108,06	100
CHARGES ⁽³⁾										
Charges immobilières	22,28	13,16	16,21	12,92	9,43	8,82	14,55	11,75	11,97	11,08
Autres frais de gestion	0	0	51,33	40,92	39,75	37,18	32,62	26,33	55,96	51,78
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES	22,28	0,13	67,53	53,85	49,18	46,01	47,17	38,07	67,93	62,86
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	13,9	8	8,36	6,67	5,28	4,94	14,52	11,72	2,35	2,17
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	2,85	2	1,72	1,37	1,48	1,38	2,05	2,36	1,07	0,99
Autres	-	-	0,83	-	0,77	0,72	0,87	-	0,37	0,34
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	16,75	10	10,91	8,04	7,53	7,04	17,44	14,08	3,79	3,51
TOTAL CHARGES	39,03	23	86,48	61,88	56,71	53,05	64,62	52,15	71,72	66,37
RESULTAT COURANT	64,7	-	38,93	-	41,82	-	59,29	-	36,34	-
Variation report à nouveau	4,02	-	4,58	-	0,49	-	5,1	-	2,65	-

(1) Pourcentage du total des revenus.

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

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Prix de la part

a) Le prix de souscription

Le prix d'émission hors frais de souscription s'est élevé à 1022 € jusqu'au 30 juin 2016 inclus puis à 1040 € à compter du 1^{er} juillet 2016.

La souscription reste ouverte en 2017.

Le prix de souscription est de 1040 €, 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 1 023,94 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière.

La valeur statutaire de retrait de la part s'élève en période de collecte à 1 040 € (prix de souscription) depuis le 1/07/16.

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

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

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

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

(4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %), ne tient pas compte du RAN.

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%	5,60%	5,29%
2014	1 022	1 049	6,90%	6,72%	5,34%	5,20%
2015	1 022	1 061	8,29%	7,99%	5,72%	5,51%
2016	1 022	1 024	5,46%	5,45%	5,48%	5,47%

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 2016 à :

- L'administration de la société : 287 941 €
- La collecte des capitaux : 2 083 401 €
- La gestion de la trésorerie : - 559 € (solde créditeur résultant de la régularisation effectuée au titre de l'année 2015)
- La commission d'acquisition d'actifs : 416 167 €

En 2016, la convention de révision comptable conclue avec Promogere s'élève à 6 000 €.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2017 à la somme de 8 000 €.

Au cours de l'exercice 2016, le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 8 000 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2016 pour un montant de 11 042 € TTC.

Pour l'exercice 2017, le remboursement des frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également, conformément aux recommandations de l'ASPIM, l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES STATUTS

L'augmentation sensible du volume de souscriptions au capital de la SCPI Cristal Rente que confirme le haut niveau de collecte atteint au premier trimestre de l'année en cours conduit la Société de gestion à élargir la recherche d'opportunités d'investissement à la zone euro.

À cette fin, la Société de gestion soumet à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale une résolution modifiant en ce sens le premier alinéa de l'article 2 des statuts de la SCPI.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	768 000	592 406	732 000
Commerce	53 665 425	53 880 000	22 292 746	23 588 235
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	54 257 831	54 648 000	22 885 152	24 320 235
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	1 059 849	1 059 849	751 492	751 492
Autres créances	328 659	328 659	32 071	32 071
Provisions pour dépréciation des créances	-68 487	-68 487	-193 728	-193 728
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	0	0	3 823 988	3 823 988
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 783 773	7 783 773	1 539 297	1 539 297
Provisions générales pour risques et charges	-134 449	-134 449	-103 824	-103 824
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 16 833 026	- 16 833 026	-5 321 506	-5 321 506
Dettes d'exploitation	-510 080	-510 080	-68 113	-68 113
Dettes diverses	-1 418 124	-1 418 124	-406 752	-406 752
TOTAL II	-9 791 885	-9 791 885	52 925	52 925
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	15 702	15 702	21 186	21 186
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 417 498	1 417 498	268 766	268 766
Produits constatés d'avance	-762 057	-762 057	-241 077	-241 077
TOTAL III	671 142	671 142	48 875	48 875
Capitaux propres comptables	45 137 090	-	22 986 953	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	45 527 258	-	24 422 035

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	20 718 000	-	19 298 700	40 016 700
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	2 419 370	-	2 758 786	5 178 156
Prélèvement sur primes d'émission	-566 945	-	-75 700	-642 645
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	599	-	117 374	117 973
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	1200 412	-1 200 412	1 475 852	1 475 852
Acompte sur distribution	-784 483	784 483	-1 008 947	-1 008 947
TOTAL GÉNÉRAL	22 986 953	-415 929	22 566 066	45 137 090

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	2 480 100	-	1 950 186
Loyers	2 184 400	-	1 604 029	-
Charges locatives refacturées	295 701	-	346 157	-
Taxe ordures ménagères (variation provision)	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 324 616	-	898 319
Produits annexes	2 083 401	-	578 574	-
TRANSFERTS CHARGES D'EXPLOITATION À DES COMPTES DE BILAN	-	-	-	-
Frais prélevés sur Primes Emission	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais prospection des capitaux	-	-	-	-
Frais prospection des immeubles	-	-	-	-
Frais acquisitions des immobilisations	75 700	-	319 741	-
Transfert de charges d'exploitation	0	-	-	-
Reprise provision grosses reparations	17 124	-	-	-
Reprises provision sur depreciation de créance	148 390	-	-	-
PROVISIONS	-	-	-	-
Amortissements prélevés sur la prime d'émission	-	-	-	-
Frais acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Frais de prospection de capitaux	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
Produits divers de gestion courante	1	-	4	-
PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
REVENUS DES CRÉANCES DIVERSES	-	-11	-	3 882
Plus values sur cessions de SICAV	-11	-	3 882	-
Intérêts sur CAT et SICAV	-	-	-	-
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
PERTE DE L'EXERCICE	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	4 804 705	4 804 705	2 852 387	2 852 387

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-	-	-
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES	-	532 275	-	335 018
Charges locatives refacturées	92 876	-	94 480	-
Impôts fonciers	263 864	-	231 166	-
Taxes additionnelles	-	-	1 047	-
Droit de bail récupéré	-	-	-	-
Primes d'assurances	24 915	-	8 059	-
Honoraires de gestion d'immeubles	-	-	-	-
Charges appartements vacants	-	-	-	-
Charges non récupérables	2 231	-	266	-
Pertes locatives	148 390	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	-	-	-	-
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	-	373 068	-	161 700
Honoraires de recherche subventions	-	-	-	-
Expertises immobilières	24 270	-	12 773	-
Honoraires administratifs	39 888	-	29 933	-
Honoraires dépositaire	13 800	-	18 600	-
Frais d'actes, annonces et insertions	6 228	-	2 352	-
Cotisations	1 500	-	1 500	-
Rémunération Gérance Gestion Société	287 382	-	96 542	-
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	-	2 131 325	-	609 329
Commission de prospection de capitaux	2 083 401	-	578 940	-
Commission de recherche des immeubles	-	-	-	-
Honoraires de recherche d'immeubles	-	-	-	-
Rémunération du conseil de surveillance	8 000	-	8 000	-
Services bancaires	15 104	-	2 282	-
Frais d'emprunts	5 300	-	-	-
Prélèvement libératoire	3 073	-	-	-
Autres charges	16 446	-	20 107	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-	175 225	-	446 444
Provisions pour créances douteuses	23 149	-	65 048	-
Amortissement des frais de constitution	-	-	-	-
Amortissement des frais d'acquis. des immobilisations	104 327	-	334 276	-
Amortissement des immeubles	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	47 749	-	47 120	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
INTERETSETCHARGESASSIMILEES	-	116 960	-	99 484
Intérêts des emprunts	116 960	-	99 484	-
Agios bancaires	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 475 852	1 475 852	1 200 412	1 200 412
TOTAL GÉNÉRAL	4 804 705	4 804 705	2 852 387	2 852 387

ANNEXES COMPTABLES

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

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et

de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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

Les immobilisations sont enregistrées au bilan pour leur valeur TTC. Les immeubles acquis en état futur d'achèvement sont enregistrés en immobilisation en cours pour un montant TTI 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 coût historique dans la colonne « valeur bilanciale » 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 1er janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société atis real (BNP Real Estate) en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 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 2016 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 en octobre 2012.

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 hors droits au 31/12/2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 54 648 000 euros.

3. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Il a été constitué une provision pour gros entretien en 2016 d'un montant de 134 449 euros.

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. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imitation sur la prime d'émission.

6. 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 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	768 000	592 406	732 000
Commerces	53 665 425	53 880 000	22 292 746	23 588 235
TOTAL	54 257 831	54 648 000	22 885 152	24 320 235

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
A. Immeubles restaurés									
2011	-	LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 806	-	49 806	-	-	-	49 806
2011	-	LOT174 STU906 FACOTEL	56 000	-	56 000	-	-	-	56 000
2011	-	LOT31 STUDIO515 BRIAND	57 680	-	57 680	-	-	-	57 680
2011	-	LOT121 CERS PYTHA GDE ARCHE COURBEVOIE	65 741	-	65 741	-	-	-	65 741
2011	-	LOT 46 STUDIO VANVES	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	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	3 574 826	-	3 574 826	-	-	-	3 574 826
2014	-	LE HAVRE	3 640 660	828 177	4 468 837	-	-	-	4 468 837
2015	-	THUIR	3 244 000	39 600	3 283 600	-	-	-	3 283 600
2016	-	LIDL CALUIRE	-	1 986 994	1 986 994	-	-	-	1 986 994
2016	-	MILLY LA FORET	-	1 599 061	1 599 061	-	-	-	1 599 061
2016	-	GERBIER LIMOGES	-	6 289 719	6 289 719	-	-	-	6 289 719
2016	-	GERBIER PULNOY	-	3 668 970	3 668 970	-	-	-	3 668 970
2016	-	GERBIER AUBIERES	-	3 985 872	3 985 872	-	-	-	3 985 872
2016	-	GERBIER LA RAVOIRE	-	3 699 945	3 699 945	-	-	-	3 699 945
2016	-	LEADER PRICE BOUCAU	-	866 125	866 125	-	-	-	866 125
2016	-	LEADER PRICE CHATTE	-	1 097 803	1 097 803	-	-	-	1 097 803
2016	-	LEADER PRICE ERSTEIN	-	746 456	746 456	-	-	-	746 456
2016	-	LEADER PRICE NEUILLY LES DIJON	-	877 114	877 114	-	-	-	877 114
2016	-	LEADER PRICE - MIDAS QUETIGNY	-	2 394 549	2 394 549	-	-	-	2 394 549
2016	-	LEADER PRICE REVEL	-	1 544 905	1 544 905	-	-	-	1 544 905
2016	-	LEADER PRICE VIAS	-	1 765 390	1 765 390	-	-	-	1 765 390
TOTAL I			22 885 152	31 372 680	54 257 832	-	-	-	54 257 831
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL II			-	-	-	-	-	-	-
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)			22 885 152	31 372 680	54 257 832	-	-	-	54 257 831

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS	
Montant au 01/01/16	103 824
Dotation 2016	47 779
Reprises 2016	-17 124
Montant au 31/12/2016	134 449
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/16	0
Dotation 2016	0
Reprises 2016	0
Montant au 31/12/2016	0
LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 01/01/2016	193 728
Dotation 2016	23 149
Reprises 2016	-148 390
Montant au 31/12/2016	68 487
CHARGES AREPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2016	268 766
Dotation 2016	-75 700
Reprise 2016	1 224 433
Montant au 31/12/2016	1 417 498

Emploi des fonds en euros TTC

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	23 137 370	22 057 486	45 194 856
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
- prélèvements prime d'émission	-566 945	-75 700	-642 645
- achat d'immeubles	-22 885 152	-31 372 680	-54 257 832
- frais d'acquisition	-75 700	-1 192 023	-1 267 723
- divers : travaux	0	0	0
- sommes restant à investir	-390 427	-10 582 916	-10 973 343
+ emprunt en cours	5 321 506	11 511 520	16 883 026
- sommes disponibles après emprunt	4 931 079	928 603	5 859 682

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	1 475 852	1 200 412
Distribution de dividendes	1 307 502	825 882			
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	30 625	47 121
Charges prélevées sur primes d'émission	-	566 945	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	31 372 679	3 518 826	Capital (prime d'émission comprise)	21 981 786	5 856 060
			Remboursement retrait	-	-786 940
			Emprunt	11 511 520	3 738
TOTAL EMPLOIS	32 680 180	4 911 643	TOTAL RESSOURCES	34 999 784	6 320 391
Augmentation du fond de roulement	2 319 603	1 408 738	Diminution du fond de roulement	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	34 999 784	6 320 391			

(1) À 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)

	2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-1 974 320	12 373
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	1 873 435	-29 437
Valeurs disponibles au début de l'exercice	5 363 285	3 937 483
Disponible à la fin de l'exercice	7 783 773	5 363 285
Augmentation ou diminution du fond de roulement	2 319 603	1 408 738

Bilan actif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut	Corrections de valeur	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 170	-1 170	-	-
Immobilisations locative et autres	54 257 831	-	54 257 831	19 244 492
Immeubles en cours		-	0	3 640 660
TOTAL I	54 259 001	-1 170	54 257 831	22 885 152
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	1 320 021	589 835
Locataires	1 059 849	-68 487	991 362	557 764
Débiteurs divers	328 659	-	328 659	32 071
Disponibilités	-	-	7 783 773	5 363 285
Banque	7 783 773	-	7 783 773	1 539 297
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	3 823 988
TOTAL II	9 172 281	-68 487	9 103 794	5 953 120
Comptes de régularisation	1 417 498	-	1 417 498	268 765
TOTAL III	1 417 498	-	1 417 498	268 765
Charges constatées d'avance	15 702	-	15 702	21 186
TOTAL IV	15 702	-	15 702	21 186
TOTAL GÉNÉRAL	64 864 482	-69 657	64 794 825	29 128 223

Bilan passif

			EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
	Brut		Net	Net
CAPITAUX PROPRES				
Capital	-		40 016 700	20 718 000
Capital souscrit	40 016 700	-	-	-
Primes d'émission	-		4 535 511	1 852 425
Prime d'émission	5 178 156	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-642 645	-	-	-
Plus ou moins valeur sur cession immeuble	-	-	-	-
Report à nouveau	117 973		117 973	599
Résultat de l'exercice	-		466 905	415 929
Résultat de l'exercice	1 475 852	-	-	-
Résultat distribué	-1 008 947	-	-	-
TOTAL I	45 137 090		45 137 090	22 986 953
Provisions pour risques et charges	134 449		134 449	103 824
TOTAL II	134 449		134 449	103 824
DETTES	-		16 833 026	5 321 506
Dettes financières long terme	11 821 353			
Dettes court terme	5 011 672			
Dettes d'exploitation	-		1 097 950	79 724
Fournisseurs	510 080	-	-	-
Dettes diverses	587 870	-	-	-
Dettes diverses	-		830 254	395 141
Etat	200 160	-	-	-
Cautions	625 258	-	-	-
Créditeurs divers	4 835	-	-	-
TOTAL III	18 761 230		18 761 230	5 796 371
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance	762 057		762 057	241 077
TOTAL IV	762 057		762 057	241 077
TOTAL GÉNÉRAL	64 794 825		64 794 825	29 128 225

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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 2016, 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 APPRECIATIONS

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de gestion dans l'état du patrimoine avec les valeurs déterminées par l'expert immobilier.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 15 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

1. CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

1. 2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

1. 2.1 CONVENTIONS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

1. 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 comprise entre 7% TTI et 10% TTI du prix d'émission des parts, dégressive en fonction du nombre de parts souscrites.

Sur l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 2.083.401 euros.

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 8,40% TTI et 2,60% hors taxes des produits locatifs encaissés.

Sur l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 287.941 euros.

Prestations de gestion de trésorerie

Pour les frais de gestion de trésorerie en attente des investissements, la Société de gestion perçoit une commission de 14,35 % TTI des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION est négative de 559 euros.

Prestations de gestion d'acquisitions

Pour les frais de gestion des acquisitions, la Société de gestion perçoit une commission de 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.

Sur l'exercice 2016, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 416.167 euros.

1. 2.1.2 AVEC LA SOCIÉTÉ PROMOGERE

Prestations comptables

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

Sur l'exercice 2016, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 6.000 euros.

1. 2.2 CONVENTION SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

1. 2.2.1 AVEC LA SOCIÉTÉ INTERGESTION

Commission de cession de parts

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

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession de 4% TTI calculée sur le prix d'exécution ;
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 180 euros TTI.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Commission de cession d'actifs

En cas de cession d'actifs, la Société de gestion perçoit une commission de cession de 3% TTI du prix de vente net.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Fait à Paris, le 15 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À la date du lancement de l'impression du Rapport annuel 2016 de Cristal Rente, le 22 mai 2017, la Société de gestion s'est trouvée dans l'impossibilité d'inclure le rapport du conseil de surveillance qui ne lui a pas été communiqué malgré ses demandes, rappels et mise en demeure.

La réunion du conseil de surveillance préparatoire à l'assemblée générale annuelle s'est tenue le mercredi 15 mars 2017. Au cours de cette réunion, la Société de gestion a présenté son rapport et les comptes annuels, en présence du Commissaire aux comptes qui en a validé l'exactitude et la sincérité.

Le conseil de surveillance a donc disposé d'un délai de 2 mois pour finaliser et communiquer son rapport.

Nous déplorons ce manquement du conseil de surveillance à ses obligations.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

Texte des résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance et des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016 s'élevant à la somme de 1 475 852 €, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016 :	1 475 852
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »:	117 973
RESULTAT à affecter :	1 593 825
Dividende 1T2016 (règlement en avril 2016)	318 786
Dividende 2T2016 (règlement en juillet 2016)	361 160
Dividende 3T2016 (règlement en octobre 2016)	329 000
RESTE DU RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2016	584 879
Dividende 4T2016 (règlement en janvier 2017)	571 919
Reste du résultat restant à affecter	12 960
Affectation au Report à Nouveau	12 960

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2016 à :

Valeur	Euros	Euros par part
Valeur de réalisation	45 527 258	1023,94
Valeur de reconstitution	49 188 316	1106,28
Valeur comptable	45 137 090	1015,16

Sixième Résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer en tant que Commissaires aux Comptes pour une durée de six exercices : Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA, Représentée par Monsieur Xavier LECARON, Suppléant : SEREC Audit – 70 bis rue Mademoiselle – 75015 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Septième résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 à 8 000 euros, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du Conseil.

Sous réserve de l'approbation des neuvième et dixième résolutions ci-dessous, les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du conseil de surveillance.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Conseil de surveillance :

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance formés à compter du 1er janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le conseil de surveillance en fonction au 1er janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le Conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la Société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du Conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

Dixième Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Onzième Résolution

L'Assemblée générale décide de modifier le premier alinéa de l'article 2 des statuts comme suit : après les mots «situés en France» ajouter les mots «ou en zone euro». Le reste de l'article reste inchangé.

Douzième Résolution

L'Assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

ANNEXE AUX TEXTES DES RÉSOLUTIONS : RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTER GESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

Article 1: Désignation des membres du conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-proprétaire pourra présenter sa candidature.

La Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3)

- au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTER GESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la Société de gestion,
 - ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
 - ne pas être en relation d'affaires avec la Société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
 - attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
 - adresser à la Société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la Société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
 - une attestation de non condamnation
 - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
 - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la Société de gestion.

La Société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la Société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la Société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du conseil de surveillance sont proposées par la Société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du Conseil donnent lieu à une convocation adressée par la Société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du conseil de surveillance communique à la Société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la Société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du conseil de surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la Société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la Société de gestion qui en transmet copie par voie

électronique au Président du conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'auprès des seuls membres du conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la Société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non-respect peut, sur proposition de la Société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3-1. Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la Société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la Société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la Société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la Société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la Société de gestion.

La Société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la Société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du conseil de surveillance

Le rapport du conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

6.1 Rémunération du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la Société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du Conseil.

Seul le Président du conseil de surveillance ou le membre du Conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la Société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la Société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. À défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.



SCPI
RENDEMENT

par Inter Gestion



CRISTAL RENTE

LES INFORMATIONS CLÉS 2016

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 de placement immobilier
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 DELBECQ**, secrétaire,

Monsieur **Henri TIESSSEN**, 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 cinq années
par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 juin 2015. Son
mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à
statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

INTER GESTION

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

www.inter-gestion.com

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.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE