

# CRISTAL RENTE

Société Civile de Placement Immobilier

Une erreur matérielle affecte la page 15 du rapport du Conseil de  
Surveillance / Valeurs de la part

Les biens détenus pas la SCPI CRISTAL RENTE ne font pas l'objet  
de rénovation.

## RAPPORT ANNUEL

*Exercice 2012*



*InterGestion*  
**INTERGESTION**

**CRISTAL RENTE**  
**Société Civile de Placement Immobilier**

**RAPPORT ANNUEL**  
**Exercice 2012**

**INTER GESTION**  
S.A. au capital de 240 000 €  
**2 rue de la Paix 75002 PARIS**

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

- **Société de gestion Inter Gestion**

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

**Direction de la société :**

Président directeur général : Monsieur Gilbert RODRIGUEZ  
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François TALON

- **SCPI Cristal Rente**

Société civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix 75002 PARIS - Tél. : 01 43 12 52 52 - Fax : 01 43 12 52 53  
RCS Paris 531 884 070  
La note d'information qui a reçu de l'AMF le visa SCPI n° 11-19 en date du 26 juillet 2011 peut vous être adressée gratuitement

**Conseil de surveillance :**

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

**Commissaires aux comptes**

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier LECARON  
Suppléant : Monsieur Jean-Pierre VERGNE

**SOMMAIRE**

• Rapport de Gestion	Page 6
• Rapport Général du Commissaire aux Comptes	Page 11
• Rapport du Conseil de Surveillance	Page 14
• Projet de Résolutions	Page 18
• Rapport Spécial	Page 19
• Etat du Patrimoine	Page 22
• Compte de Résultat	Page 24
• Annexe	Page 26



**RAPPORT ANNUEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous réunir en assemblée générale ordinaire le 7 juin 2013 à 15h30 pour vous rendre compte de notre gestion au cours de l'exercice 2012.

À ce titre, nous aborderons :

- le développement de la société,
- le patrimoine immobilier,
- les comptes de l'exercice, l'affectation du résultat et la fiscalité,
- la valeur des parts,
- les perspectives 2013,
- les conventions visées par l'article L 214-76 du code monétaire et financier,
- fixation des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de surveillance,

Outre ces informations, celles qui sont contenues dans le rapport du Conseil de surveillance et les rapports du Commissaire aux comptes vous permettront de vous prononcer sur les projets de résolutions soumis à votre vote.

Nous espérons que vous approuverez les projets de résolutions qui vous sont soumises et comptant sur votre participation, nous vous prions d'agréer, Chers Associés, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Gilbert Rodriguez  
Président-Directeur Général

## RAPPORT DE GESTION

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

### I. LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

#### 1. L'EVOLUTION DU CAPITAL

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

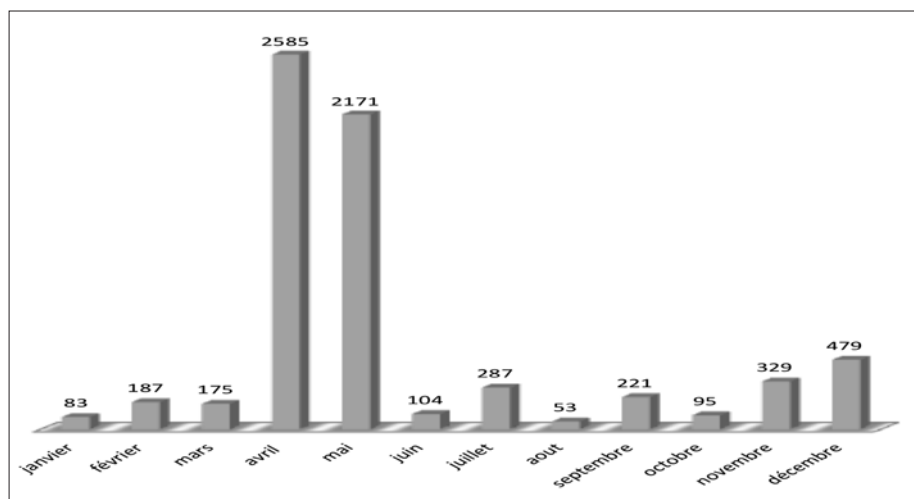
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 30 915 000 €.

Le Visa AMF a été accordé à la société le 26 juillet 2011.

Au 31 décembre 2012 le capital de CRISTAL RENTE se répartissait entre 104 associés qui détenaient 8 105 parts pour un montant de 7 294 500 € (hors prime d'émission).

En y incluant la prime d'émission, le montant total des souscriptions depuis la création de la SCPI s'élève à 8 105 000 €.

Nombre de parts souscrites en 2012



#### 2. LE MARCHÉ DES PARTS

##### A titre d'information

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

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

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

Année	Nombre de parts cédées / retrait	% / parts totales	Nombre d'ordres de vente en attente	Rémunération gérance HT
2012	287	3,53%	1	0
TI 2013	60	0,71%	0	0

### 3. EMPRUNT

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

Les conditions de l'emprunt sont les suivantes :

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

## II. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1. LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2012, la SCPI a acquis les lots suivants :

VILLES	IMMEUBLES	m2	Acquisition hors droits et taxes. FAL.	Prix au m2
MONTROUGE	LOT 31 FACOTEL PORTE D'ORLEANS	18	57 680	3 208
METZ	LOT 224 PYTHAGORE QUEULEU	20	49 306	2 473
COURBEVOIE	LOT 174 FACOTEL LA DEFENSE III	17	56 000	3 329
VANVES	LOT 46 CITEA VANVES	29	90 000	3 132
COURBEVOIE	LOT 121 PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE	21	65 741	3 167
CUCQ	LOT 63 FONTAINE MEDICIS	20	100 803	4 944
CUCQ	LOT 41 FONTAINE MEDICIS	20	107 377	5 289
PARIS XII	LOT 3 MONGENOT SAINT MANDÉEN	20	65 000	3 250
AMMENEVILLE	LE MARCHÉ DES THERMES	1 000	1 148 000	1 148
AMMENEVILLE	LE MARCHÉ DES THERMES	300	782 000	2 607
AVIGNON	GRAND FRAIS	1 773	3 017 170	1 702
SCHWEIGHOUSE	GRAND FRAIS	1 753	3 391 820	1 935
CRÉPY EN VALOIS	BRICOMARCHÉ	2 692	2 000 000	743
<b>TOTAL</b>		<b>7 683</b>	<b>10 930 896</b>	<b>1 423</b>

Le montant de 10 930 896 € correspond au montant immobilisé frais d'intermédiaire inclus et hors frais de notaire.

### 2. LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

#### PARIS XII

La scpi a acquis en avril une chambre d'étudiant dans la résidence gérée « Le Saint Mandéen » située dans le XIIème arrondissement de la capitale.

#### AMNEVILLE LES THERMES

La scpi s'est portée acqureur en juin de deux cellules commerciales, l'une de 1000m2 et l'autre de 300m2, situées dans un nouveau centre commercial en Moselle, à Amneville les Thermes, dénommé « Le marché des Thermes » et occupées respectivement par les enseignes Défi Mode et Célio.

#### AVIGNON

La scpi a acquis en juin un ensemble commercial à Avignon de 1773m2 exploité sous l'enseigne Grand Frais.

#### SCHWEIGHOUSE SUR MODER

La scpi a acquis en décembre un ensemble commercial de 1753m2, à Schweighouse sur Moder dans le Bas-Rhin, exploité sous l'enseigne Grand Frais.



### CREPY EN VALOIS

La scpi a acquis en décembre un ensemble commercial à Crépy en Valois dans l'Oise de 2692m2 exploité principalement sous l'enseigne Bricomarché.

## III. LA PRESENTATION DES COMPTES - L'AFFECTATION DES RESULTATS- FISCALITE

### 1. L'AFFECTATION DU RESULTAT

La SCPI CRISTAL RENTE est une SCPI de rendement. L'exercice 2012 fait apparaître un bénéfice comptable de 134 209 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

- BENEFICE DE L'EXERCICE 2012 :	134 209 €
✓ Acompte sur dividende versé en octobre 2012 :	(15 162 €)
 TOTAL RESTANT À AFFECTER :	 119 047 €
- AFFECTATION AU REPORT A NOUVEAU :	(61 655 €)
- DISTRIBUTION :	
✓ Versement février 2013 :	(57 392 €)
 SOLDE :	 0 €

### 2. INFORMATION FISCALE

La SCPI est une société civile transparente.

### 3. DISTRIBUTION DE REVENUS

La SCPI a distribué un acompte sur dividendes en octobre 2012 et des dividendes en février 2013, représentant un montant total de 72 554 €.

Le prochain versement de dividendes devrait intervenir fin avril 2013, il s'élèverait à 14 €uros par part.

### 4. LES REMUNERATIONS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Les montants figurant au compte de résultat de l'exercice au titre des remunerations statutaires de la Société de gestion s'élèvent pour :

- L'administration de la société 17 850 €
- La collecte des capitaux 625 190 €
- La gestion de la trésorerie : 1 037 €

En 2012, la convention de revision comptable conclue avec Promogère en 2011 s'élève à 3 500 €.

## IV. LE PRIX DES PARTS

### 1. L'EVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale du patrimoine immobilier au 31 décembre 2012 issue des expertises réalisées par l'expert BNP PARIBAS REAL ESTATE s'est élevée à 11 203 000 € (hors droit).

Cette valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation et correspond à la valeur vénale du patrimoine. Elle peut être comparée à la valeur comptable des immeubles telle qu'elle apparaît au poste « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 11 043 552 €.

**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. »

#### TABLEAU COMPARATIF PRIX DE REVIENT ET EXPERTISE

VILLES	IMMEUBLES	m2	Acquisition hors droits et taxes. FAI.	Expertise H.D au 31/12/11
MONTRouGE	FACOTEL PORTE D'ORLEANS	18	57 680	65 000
METZ	PYTHAGORE QUEULEU	20	49 306	50 000
COURBEVOIE	FACOTEL LA DEFENSE III	17	56 000	63 000
VANVES	CITEA VANVES	29	90 000	105 000
COURBEVOIE	PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE	21	65 741	75 000
CUCQ	FONTAINE MEDICIS	20	100 803	110 000
CUCQ	FONTAINE MEDICIS	20	107 377	110 000
PARIS XII	SAINT MANDÉEN	20	65 000	125 000
AMMENEVILLE	DÉFI MODE	1 000	1 148 000	1 235 000
AMMENEVILLE	CELIO	300	782 000	825 000
CRÉPY EN VALOIS	BRICOMARCHÉ	2 692	2 000 000	2 100 000
SCHWEIGHOUSE	GRAND FRAIS	1 753	3 391 820	3 400 000
AVIGNON	GRAND FRAIS	1 773	3 017 170	2 940 000
<b>TOTAL &gt;</b>		<b>7 683</b>	<b>10 930 896</b>	<b>11 203 000</b>

Le montant de 10 930 896 € correspond au montant immobilisé frais d'intermédiaire inclus et hors frais de notaire.

## 2. VALEUR DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

La valeur de réalisation est définie par l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier ; elle 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. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (art. L214-78 CMF). La valeur de réalisation ne prend donc pas en compte les frais de la revente (taxes, droits, et commissions).

## 3. VALEUR DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

### a. Valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la société, définie par l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier comme étant la valeur vénale du patrimoine, ressort à 8 309 215 € soit 1 025 € par part.

### b. Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais d'acquisition des immeubles. Elle ressort à 9 162 992 € soit 1 130 € par part. Il est rappelé que les frais de collecte viennent en sus du prix de souscription.

## 4. PRIX DE LA PART

### a. Le prix de souscription

Le prix de souscription de la part s'élève à 1 000 € au titre de l'année 2012. La souscription reste ouverte en 2013 et le prix de souscription est maintenu à 1 000 € au titre de l'année 2013, auquel s'ajoutent des frais de souscription.

### b. La valeur ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champs 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 très réduit pour votre SCPI.

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 1 025 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière.

La valeur de statutaire de retrait de la part s'élève en période de collecte à 1 000 € (prix de souscription).

Sur le marché secondaire, le prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre s'établit à 1 000 €, au 31 décembre 2012.

### V. LES PERSPECTIVES 2013 DE CRISTAL RENTE

Ainsi, la SCPI est en pourparler en vue de l'acquisition, durant le premier semestre 2013, de commerces en pied d'immeuble et d'une opération de parkings gérés.

D'autres projets d'acquisition sont actuellement à l'étude.

### VI. LES CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

En 2012, la convention de revision comptable conclue avec Promogère en 2011 s'élève à 3 500 €.

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 214-76 du code monétaire et financier.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2012 à :

- L'administration de la société : 17 850 €
- La collecte des capitaux : 625 190 €
- La gestion de la trésorerie : 1 037 €

### VII. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée générale des associés se prononcera également sur la rémunération des membres du Conseil de Surveillance.

**Fait à Paris, le 6 mars 2013**

Le Président-Directeur Général  
Gilbert RODRIGUEZ

**G B A AUDIT ET FINANCE**

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
10, RUE DU DOCTEUR FINLAY, 75015 PARIS  
TÉL. : 01 45 78 24 62 - FAX : 01 45 78 24 66  
e-mail : gba@gba-auditetfinance.fr

---

**CRISTAL RENTE**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital social de 7.294.500 €

2, rue de la Paix  
75002 PARIS

SIREN 531 884 070

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

\*\*\*\*\*

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. CRISTAL RENTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

## **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

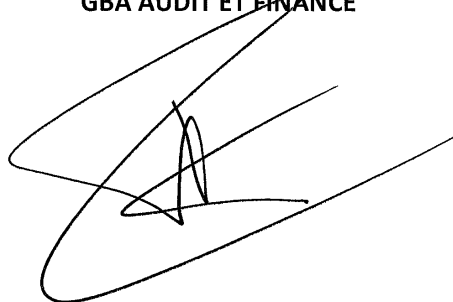
## **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Commissaire aux comptes  
**GBA AUDIT ET FINANCE**



**Xavier LECARON**

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ ET AGRÉMENT PAR L'AMF**

Les 17 associés fondateurs, (10 personnes physiques et 7 personnes morales), ont souscrit 850 parts le 21 mars 2011. La société a été immatriculée le 21 avril 2011.

L'autorisation de faire offre au public lui a été accordée le 26 juillet 2011 (visa AMF n° SCPI 11-19).

**RENTABILITÉ ET RECHERCHE DE NOUVEAUX ASSOCIÉS SUR LE MARCHÉ PRIMAIRE**

6 769 parts ont été souscrites au cours de l'année 2012.

Les souscriptions des mois d' avril, mai et décembre 2012 représentent 77,34% de la collecte annuelle.

La bonne rentabilité de CRISTAL RENTE devrait faciliter la recherche de nouveaux associés. En fin d'exercice, le taux de rentabilité annualisé ressort à 5,60%.

Il est à noter que 100% des locaux sont loués et que 100% des loyers sont effectivement perçus.

**CONSTITUTION ET ACTIVITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil s'est réuni cinq fois en 2012 (9 mars, 8 juin, 11 septembre, 5 et 10 décembre). Lors de sa quatrième réunion (5 décembre 2012), le Conseil a entendu M. Rodriguez au sujet du recours à l'emprunt.

**RECOURS À L'EMPRUNT**

Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 10 décembre 2012. Elle a autorisé la SCPI CRISTAL RENTE à recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la collecte.

Le recours à l'emprunt a permis de finaliser, en 2012, des investissements intéressants.

**CRÉATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS**

Des ordres de vente de parts ayant été transmis à la Société de gestion, le marché secondaire est ouvert. Le fonctionnement effectif d'un tel marché devrait apporter de la liquidité, notamment en cas d'ouverture de succession, à un investissement long par nature.

Les modalités de publication, sur le site Internet de la Société de gestion, des ordres d'achat ou de vente, les règles d'appariement et de fixation du prix d'équilibre ont été fixées par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Il ne peut y être dérogé.

Les échanges de gré à gré sont possibles sous réserve d'en informer la Société de gestion et de régler les frais et droits.

**RÉMUNÉRATIONS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION ET CONVENTIONS SPÉCIALES**

La Société de gestion a perçu en 2012 pour :

- L'administration de la société 17 850 €
- La collecte des capitaux 625 190 €
- La gestion de la trésorerie 1 037 €

En 2012, la convention de révision comptable conclue avec Promogère en 2011 s'élève à 3 500 €.

## VALEURS DE LA PART

La société de gestion est tenue de faire expertiser le patrimoine afin déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de prendre acte de ces deux valeurs et d'approuver la valeur comptable.

Le Conseil rappelle que la valeur de réalisation, pour l'associé actuel ou pour toute personne qui souhaiterait acheter des parts sur le marché, est beaucoup plus « parlante » puisqu'elle reflète en quelque sorte la valeur « à la casse » de notre société. Ramenée à une part, elle est de 1 024,82 €uros au 31 décembre 2012. C'est, à notre avis, un montant parlant pour l'investisseur d'origine qui peut ainsi constater la valeur de son investissement et en mesurer l'évolution. ~~Il est à noter que dans la phase de constitution de son patrimoine, la SCPI ne possède, pour l'essentiel, que des biens « à rénover » dont certains sont déjà en cours de rénovation. En d'autres termes, ces biens impactent aujourd'hui la valeur de réalisation de la société en leur état de présentation actuelle, avant rénovation et donc pour des valeurs qui ne reflètent pas leur potentiel.~~

La valeur de reconstitution est subordonnée sur la valeur de réalisation : elle correspond au prix qu'il faudrait payer au 31 décembre de chaque année pour « reconstituer » la société CRISTAL RENTE en incluant les frais d'acquisition.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais d'acquisition des immeubles. Elle ressort à 9 162 992 € soit 1 130,12 € par part.

Nous avons noté le maintien du prix de souscription de la part au titre de l'exercice 2012.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 7 JUIN 2013

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux Comptes. Le rapport de gestion et les projets de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de Gestion lors de la réunion du Conseil de surveillance du 6 mars 2013.

Ils n'appellent pas d'observation particulière de notre part. Nous vous invitons à approuver les résolutions proposées par la Société de Gestion.

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

## CONTACTS AVEC LES PORTEURS DE PARTS

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

**Fait à Paris, le 6 mars 2013**

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président  
Patrice LECLERC



**BILAN ACTIF**  
**31 décembre 2012**

	EXERCICE N			EXERCICE N-1
	Brut	Corrections de valeur	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<i>Frais de constitution</i>	1 170	1 170		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
IMMEUBLES	10 930 895		10 930 895	526 905
ACOMPTES VERSÉS EN COMPROMIS D'ACHATS				3 650
<b>TOTAL I</b>	<b>10 932 065</b>	<b>1 170</b>	<b>10 930 895</b>	<b>530 555</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<i>CRÉANCES D'EXPLOITATION</i>			43 572	5 981
autres créances	43 572			
<i>DISPONIBILITÉS</i>			176 008	784 681
VMP				
Banque	176 008			
<b>TOTAL II</b>	<b>219 580</b>		<b>219 580</b>	<b>790 622</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	155 663	44 006	112 657	44 006
<b>TOTAL III</b>	<b>155 663</b>	<b>44 006</b>	<b>112 657</b>	<b>44 006</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 308 308</b>	<b>45 176</b>	<b>11 263 132</b>	<b>1 365 183</b>

**BILAN PASSIF**  
**31 décembre 2012**

	EXERCICE N		EXERCICE N-1
	Brut	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<i>CAPITAL</i>		<b>7 294 500</b>	<b>1 226 700</b>
Capital souscrit	7 294 500		
<i>PRIMES D'EMISSION</i>		<b>765 324</b>	<b>135 130</b>
Prime d'émission	810 500		
Prélèvements sur primes d'émission	-45 176		
<i>REPORT A NOUVEAU</i>		<b>-29 105</b>	
	-29 105		
<i>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</i>		<b>119 047</b>	<b>-29 105</b>
Résultat de l'exercice	134 209		
Distribution	-15 162		
<b>TOTAL I</b>	<b>8 149 766</b>	<b>8 149 766</b>	<b>1 332 725</b>
Provisions pour risques et charges	6 835	6 835	
<b>TOTAL II</b>	<b>6 835</b>	<b>6 835</b>	
<b>DETTES</b>			
<i>DETTES FINANCIÈRES</i>	2 800 000	<b>2 800 000</b>	
<i>DETTES D'EXPLOITATION</i>		<b>269 166</b>	32 458
Fournisseurs	200 000		
FNP	69 166		
<i>DETTES DIVERSES</i>		<b>37 364</b>	
Créditeurs divers	37 364		
<b>TOTAL III</b>	<b>3 106 530</b>	<b>3 106 530</b>	<b>32 458</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
<i>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</i>			
<b>TOTAL IV</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 263 132</b>	<b>11 263 132</b>	<b>1 365 183</b>

**CRISTAL RENTE**

Société Civile de Placement Immobilier, autorisée à faire offre au public

Au capital de 7 294 500 €

2 rue de la Paix 75002 PARIS

531 884 070 RCS Paris

**Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2013**

Exercice clos le 31 Décembre 2012

**Projet de résolutions agréées par la Société de gestion****Première résolution**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés.

**Deuxième résolution**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L.214.76 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

**Troisième résolution**

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

**Quatrième résolution**

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

**Cinquième résolution**

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le bénéfice comptable de 134 209 € que la société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

- BENEFICE DE L'EXERCICE 2012 :	134 209 €
✓ Acompte sur dividende versé en octobre 2012 :	(15 162 €)
TOTAL RESTANT À AFFECTER :	119 047 €
- AFFECTATION AU REPORT A NOUVEAU :	(61 655 €)
- DISTRIBUTION :	
✓ Versement février 2013 :	(57 392 €)
SOLDE :	0 €

**Sixième résolution**

L'assemblée générale prend acte des valeurs de réalisation, de reconstitution, et de la valeur comptable de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2012 à 8 309 215 € soit 1 025 € pour une part, à 9 162 992 € soit 1 130 € par part et à 8 149 766 € soit 1 006 € par part.

**Septième résolution**

L'assemblée générale maintient le montant de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence, à 8 000 pour l'exercice 2013, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres à l'occasion, notamment, des réunions du conseil, des assemblées générales, des visites d'immeubles, de la réunion annuelle de l'ASPIM, et plus largement de tout déplacement nécessaire à la vie sociale de la SCPI.

GBA AUDIT ET FINANCE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
10, RUE DU DOCTEUR FINLAY, 75015 PARIS  
TÉL. : 01 45 78 24 62 - FAX : 01 45 78 24 66  
e-mail : gba@gba-auditfinance.fr

---

**CRISTAL RENTE**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital social de 7.294.500 €

2, rue de la Paix  
75002 PARIS

SIREN 531 884 070

---

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

\*\*\*\*\*

**ASSEMBLEE D'APPROBATION DES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012**

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.

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

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

**2.1.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION**

**Prestations de recherche des immeubles et de prospection des capitaux**

Pour les frais exposés pour la recherche d'immeubles et la prospection de capitaux, la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 11% hors taxes du prix d'émission des parts, dégressive en fonction du nombre de parts souscrites.

Sur l'exercice 2012, la commission versée à la société de gestion INTER GESTION s'élève à 625.190 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 9,20% hors taxes des produits locatifs encaissés.

Sur l'exercice 2012, la commission versée à la société de gestion INTER GESTION s'élève à 17.850 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 12% hors taxes des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2012, la commission versée à la société de gestion INTER GESTION s'élève à 1.037 euros.

#### **2.1.2 AVEC LA SOCIETE PROMOGERE**

### **Prestations comptables**

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

Sur l'exercice 2012, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 3.500 euros.

## **2.2 CONVENTION SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

### **2.2.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION**

### **Commission de cession de parts**

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2012.

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Commissaire aux comptes  
**GBA AUDIT ET FINANCE**



Xavier LECARON

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	10 930 895	11 203 000	530 555	566 000
Immobilisations en cours				
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérables sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisitions des immeubles	112 657	112 657	44 006	
<i>Provisions liées aux placements financiers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	11 043 552	11 203 000	574 561	566 000
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	43 572	43 572	5 981	5 981
Provisions pour dépréciation des créances				
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement			462 140	462 140
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	176 008	176 008	322 501	322 501
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
	6 835	6 835		
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	2 800 000	2 800 000		
Dettes d'exploitation	269 166	269 166	32 458	32 458
Dettes diverses	37 364	37 364		
TOTAL II	-2 893 785	-2 893 785	758 164	758 164
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 149 766		1 332 725	
VALEUR ESTIMÉES DU PATRIMOINE		8 309 215		1 324 164

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES\*

<u>Capitaux propres comptables</u> <u>Evolution au cours de l'exercice</u>	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	1 226 700		6 067 800	7 294 500
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>				
Primes d'émission	136 300		674 200	810 500
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-1 170		-44 006	-45 176
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau			-29 105	-29 105
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-29 105	-29 105	134 209	134 209
Acompte sur distribution			-15 162	-15 162
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 332 725</b>	<b>-29 105</b>	<b>6 787 936</b>	<b>8 149 766</b>

\* Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'Etat du Patrimoine.



**COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS**  
**Exercice au 31/12/2012**

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b><u>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERE ET ACTIVITÉS ANNEXES</u></b>		<b>862 591</b>		<b>123 759</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers et charges facturées	237 401		7 829	
Produits annexes	625 190		115 930	
<b><u>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</u></b>		<b>44 006</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation	44 006			
Autres produits				
<b><u>PRODUITS FINANCIERS</u></b>		<b>8 641</b>		<b>742</b>
Produits financiers	8 641		742	
Reprises de provisions sur charges financières				
<b><u>PRODUITS EXCEPTIONNELS</u></b>				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS		915 238		124 501
Solde débiteur = perte				29 105
TOTAL GÉNÉRAL		915 238		153 606

**COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES**  
**Exercice au 31/12/2012**

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		27 511		570
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 770		570	
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	10 741			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		753 517		153 035
Diverses charges d'exploitation	695 016			
Dotations aux amortissements d'exploitation	44 006			
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations	6 835			
Autres charges	7 660			153 035
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		781 029		153 606
Solde créditeur = bénéfice		134 209		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		915 238		153 606

## **ANNEXE**

L'annexe ci-dessous est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.

### **A. INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION**

#### **1. METHODES DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- Etats financiers.
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux.

#### **2. DEROGATIONS**

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- A la méthode du coût historique : NEANT

#### **3. PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS**

Il a été constitué une provision pour gros entretien en 2012 d'un montant de 6 835 €. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles. Elle est dotée à hauteur d'un montant forfaitaire de 3% des loyers indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

#### **4. VALEURS DES TERRAINS**

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

#### **5. 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, quant leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission

#### **6. METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES AUX DIVERS POSTES DES COMPTES ANNUELS**

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

#### **7. VALEUR VENALE DES IMMEUBLES LOCATIFS**

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société ATIS REAL BNPREAL ESTATE) en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995.

La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 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 publié le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2012 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 11 203 000 €.

## B. TABLEAUX CHIFFRES

## 1. ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ
Année Acquis.	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat	Acquisitions 2012	Total au 31/12/2012	au 31/12/2012
<i>Immeubles</i>						
2011		LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 306		49 306	49 306
2011		LOT174 STUDIO906 FACOTEL DEFENSEIII COUR.	56 000		56 000	56 000
2011		LOT31 STUDIO515 BRIAND MONTRouGE	57 680		57 680	57 680
2011		LOT121 CERS PYTHA GDE ARCHE COURBEVOIE	65 741		65 741	65 741
2011		LOT 46 STUDIO VANVES BLEUZEN	90 000		90 000	90 000
2011		LOT 63 STUDIO CUCQ	100 803		100 803	100 803
2011		LOT 41 STUDIO CUCQ	107 377		107 377	107 377
2012		LOT 3 MONGENOT PARIS XII		65 000	65 000	65 000
2012		AMNEVILLE CELIO DEFIMODE		1 930 000	1 930 000	1 930 000
2012		AVIGNON GRAND FRAIS		3 017 170	3 017 170	3 017 170
2012		CREPY EN VALOIS BRICOMARCHÉ		2 000 000	2 000 000	2 000 000
2012		GRAND FRAIS SCHWEIGHOUSE		3 391 820	3 391 820	3 391 820
<b>TOTAL I</b>			<b>526 906</b>	<b>10 403 989</b>	<b>10 930 895</b>	<b>10 930 895</b>
<i>Versements sur compromis d'achat</i>						
2011		LOT 3 STUDIO PARIS 12 RUE MONGENOT	3 650	-3 650		
<b>TOTAL II</b>			<b>3 650</b>	<b>-3 650</b>		
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II)</b>			<b>530 556</b>	<b>10 400 339</b>	<b>10 930 895</b>	<b>10 930 895</b>

## 2. ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS

LIBELLÉ	MONTANT au 31/12/2012
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	
Montant au 01/01/2012	
Dotation 2012	6 835
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	6 835
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Amortissements de constitution	
Montant au 01/01/2012	1 170
Dotation 2012	
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	1 170
<b>LOCATAIRES PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 01/01/2012	NEANT
Dotation 2012	
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	
<b>CHARGES A RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 01/01/2012	
Dotation 2012	44 006
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	44 006
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 01/01/2012	NEANT
Dotation 2012	
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 01/01/2012	NEANT
Dotation 2012	
Reprises 2012	
Montant au 31/12/2012	

**3. ÉCART DE RÉÉVALUATION :**

NÉANT

**4. AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

<i>LIBELLÉ</i>	<i>MONTANT</i>
REPORT A NOUVEAU AU 01/01/2012	
DIVIDENDES	
PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	
RÉSULTAT AU 31/12/2011	-29 105
FOND DE RÉINVESTISSEMENT	
REPORT A NOUVEAU AU 31/12/2012	-29 105

***C. INFORMATIONS DIVERSES***

**1. PRÉCISIONS SUR LA NATURE, LE MONTANT ET LE TRAITEMENT COMPTABLE DES POSTES SUIVANTS**

- DISPONIBILITÉS ET CHARGES À PAYER CONCERNANT L'EXERCICE 31/12/2012

<i>LIBELLÉ</i>	<i>MONTANT</i>
DISPONIBILITÉS	176 008
FACTURES NON PARVENUES	69 166
CHARGES A PAYER	7 542

- MONTANT DES DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES DONNÉES PAR L'ENTREPRISE  
Emprunt BNP Paribas 2 800 000 €
- MONTANT GLOBAL DES ENGAGEMENTS FINANCIERS QUI NE FIGURENT PAS AU BILAN  
Néant
- ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS  
Néant

**2. OFFRES DE CESSIONS DE PARTS AU 31/12/2012**  
NÉANT

**3. PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE :**

<i>LIBELLÉ</i>	<i>MONTANT</i>
PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS	0
CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS	0

**4. CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION**

	<i>01/01/2012</i>	<i>Mouvement 2012</i>	<i>31/12/2012</i>
<b>Nombre de parts</b>	1 363		
Souscriptions		7 029	
Remboursements		287	<b>8 105</b>
<b>Prix de souscription des parts</b>	<i>Nbre de parts</i>		
Nominal des parts	8 105	900	7 294 500
Prime d'émission par part de fondateur	850	100	85 000
Prime d'émission par part	7 255	100	725 500
	<u>8 105</u>	<u>1 000</u>	<u>8 105 000</u>
<b>Capital et primes d'émission</b>			
Montant du capital	1 226 700		
Souscriptions		6 326 100	
Remboursements		258 300	
			<b>7 294 500</b>
Montant des primes d'émission			
Souscriptions	136 300	702 900	839 200
Imputation frais	-1 170	-44 006	-45 176
Remboursements		28 700	28 700
Ecart sur rachat parts			
	<u>135 130</u>	<u>674 200</u>	<b>809 330</b>



**D. TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE**

**PREMIÈRE PARTIE**

<b>EMPLOIS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>RESSOURCES</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Perte de l'exercice (1) ou distrib.	15 162	29 105	Bénéfice de l'exercice	134 209	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (2)			Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	6 835	
Charges prélevées sur primes d'émission	44 006	1 170	Augmentation de :		
Immobilisations	10 400 339	530 555	Capital (prime d'émission comprise)	7 029 000	1 363 000
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>10 459 507</b>	<b>560 830</b>	Remboursement retrait	-287 000	
Augmentation du fond de roulement	-776 463	802 170	Emprunt	2 800 000	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 683 044</b>	<b>1 363 000</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>9 683 044</b>	<b>1 363 000</b>
			Diminution du fond de roulement		
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 683 044</b>	<b>1 363 000</b>

**TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE**

**DEUXIÈME PARTIE (3)**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-274 072	-32 458
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes.	106 242	49 987
Valeurs disponibles au début de l'exercice	784 641	
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>	<b>176 008</b>	<b>784 641</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-776 463	802 170

(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)

## E. TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE GÉRANCE

TABLEAU I

## PLACEMENTS IMMOBILIERS

RECAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Habitations	591 906		530 555	566 000
Locaux commerciaux	10 338 990			
Commerces				
<b>Total</b>	<b>10 930 896</b>		<b>530 555</b>	<b>566 000</b>

TABLEAU II

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 21/03/2011

Visa AMF du 26 juillet 2011

Capital initial SCPI : 765 000 euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1) Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 (2)
2011	1 226 700	1 363 000	1 363	42	115 930	1 000
2012	7 294 500	8 105 000	8 105	104	625 190	1 000
<b>Total</b>	<b>7 294 500</b>	<b>8 105 000</b>	<b>8 105</b>	<b>104</b>	<b>741 120</b>	<b>1 000</b>

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

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

## TABLEAU III

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 31 décembre		Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € H.T.)
2011						
2012	287	3,50%		2 mois		

## TABLEAU IV

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

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	2,93%	2,86%		

(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 %)

(5) Valeur de retrait (à diminuer de 50% du déficit réparti à l'associé se retirant)

## TABLEAU V

**ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

ANNÉE	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
Nombre de parts	1 363		8 105	
REVENUS (1)				
- Recettes locatives brutes	5,74	6,29	28,11	26,44
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	0,60	1,07	1,00
- Produits divers	85,06	93,12	77,14	72,56
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>91,34</b>	<b>100,00</b>	<b>106,31</b>	<b>100,00</b>
CHARGES (1)				
- Charges immobilières	0,42	0,46	3,39	3,19
- Autres frais de gestion				
- Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
- Charges locatives non récupérées				
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>3,39</b>	<b>3,72</b>
- Amortissements nets				
. patrimoine			5,43	5,11
. autres				
- Provisions nettes (2)			0,84	0,79
. pour travaux				
. autres				
<b>Sous-total charges internes</b>			<b>6,27</b>	<b>5,90</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>9,67</b>	<b>9,62</b>
RÉSULTAT COURANT	-21,35		16,56	
- Variation report à nouveau			-3,59	
- Variation autres réserves (éventuellement)				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire				
- Revenus distribués après prélèvement				

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

**TABLEAU VI**  
**EMPLOI DES FONDS**  
**(en euros TTC)**

	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	1 363 000	6 742 000	8 105 000
+ cessions d'immeubles			
+ divers			
- prélèvements prime d'émission	-1 170	-44 006	-45 176
- achat d'immeubles	-530 555	-10 400 340	-10 930 895
- frais d'acquisition (non récup.)	-44 006	-68 651	-112 657
- divers			
- sommes restant à investir	672 509	-3 770 997	-2 983 728

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

Cette différence correspond :

- au déblocage de l'emprunt	2 800 000,00
- à l'avance Promogere	200 000,00
	<u>3 000 000,00</u>

S.A. au Capital de 240 000 €

N° SIREN RC PARIS B 345 004 436

N° SIRET 34500443600035

Code APE 702A

Carte professionnelle transaction n° T 9119



*InterGestion*  
**INTERGESTION**

Créateur et gestionnaire de patrimoine  
Société de gestion de portefeuille

Siège Social : 2 rue de la Paix 75002 Paris

T 01 43 12 52 52 • F 01 43 12 52 53

[inter-gestion@inter-gestion.com](mailto:inter-gestion@inter-gestion.com) • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)