

CRISTAL RENTE

Société Civile de Placement Immobilier

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2011



InterGestion
INTERGESTION

CRISTAL RENTE
Société Civile de Placement Immobilier

RAPPORT ANNUEL
Exercice 2011

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 publiquement appel à l'épargne
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

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 13
- Rapport Spécial Page 18
- Projet de Résolutions Page 21
- 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 8 juin 2012 à 15h30 pour vous rendre compte de notre gestion au cours de l'exercice 2011.

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 2012,
- les conventions visées par l'article L 214-76 du code monétaire et financier,
- la rémunération 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 soumis et comptant sur votre participation, nous vous prions d'agrèer, Chers Associés, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Gilbert Rodriguez
Président-Directeur Général

RAPPORT DE GESTION

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.

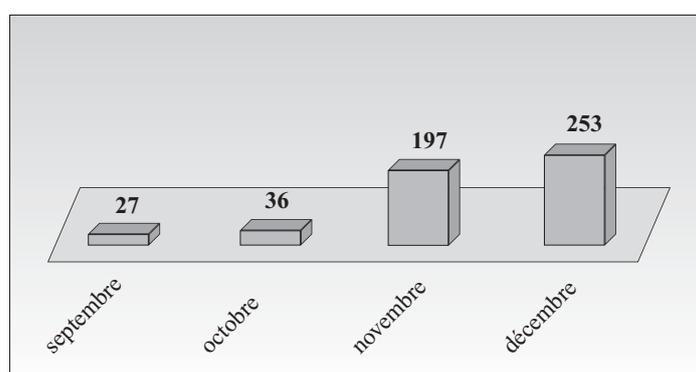
Le capital social maximum statutaire a été fixé à 30 915 000 €.

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

Au 31 décembre 2011 le capital de CRISTAL RENTE se répartissait entre 42 associés qui détenaient 1 363 parts pour un montant de 1 226 700 € (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 1 363 000 €.

Nombre de parts souscrites en 2011 depuis l'appel public



2. LE MARCHÉ DES PARTS

Non significatif.

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.

À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

II. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

1. LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2011, la SCPI a acquis les lots suivants :

| VILLES | IMMEUBLES | m2 | Acquisition hors droits et taxes, FAI. | Prix au m2 |
|--------------|-----------------------------------|------------|--|--------------|
| MONTRouGE | FACOTEL PORTE D'ORLEANS | 18 | 57 680 | 3 208 |
| METZ | PYTHAGORE QUEULEU | 20 | 49 306 | 2 473 |
| COURBEVOIE | FACOTEL LA DEFENSE III | 17 | 56 000 | 3 329 |
| VANVES | CITEA VANVES | 29 | 90 000 | 3 132 |
| COURBEVOIE | PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE | 21 | 65 741 | 3 167 |
| CUCQ | FONTAINE MEDICIS | 20 | 100 803 | 4 944 |
| CUCQ | FONTAINE MEDICIS | 20 | 107 377 | 5 289 |
| TOTAL | | 145 | 526 906 | 3 636 |

2. LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Toutes les acquisitions en date du 31 décembre 2011 ont été réalisées au cours de l'exercice 2011.
Par ailleurs, la SCPI s'est positionnée au cours de l'exercice 2011 sur un lot en résidence étudiante à Paris XIIème.

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 2011 fait apparaître un déficit comptable de 29 105 € que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

2. INFORMATION FISCALE

La SCPI est une société civile transparente.

3. DISTRIBUTION DE REVENUS

Durant la phase de constitution du patrimoine, un dividende serait distribué aux associés dans la mesure où les produits financiers issus du placement de la trésorerie en attente d'investissement et les loyers des premiers biens immobiliers acquis permettraient à la société de dégager un résultat d'exploitation positif.
La première distribution de dividendes est envisagée statutairement dans l'année suivant la création de la SCPI si le résultat comptable le permet.

4. LES REMUNERATIONS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Les montants pris en charge par votre société au titre des forfaits alloués statutairement à la Société de gestion figurent au compte de résultat de l'exercice :

- Administration de la société 720,23 €
- Collecte des capitaux 115 930 €
- Commission sur produits financiers : 89 €

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir conclu une convention avec la société Promogère d'un montant de 3 500 € au titre de la révision comptable.

IV. LE PRIX DES PARTS

1. L'EVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2011, la SCPI a acquis des lots de copropriété loués en nu dans le cadre d'un bail commercial au profit d'exploitants de résidences étudiantes, résidences d'affaires ou EPHAD. Les premières expertises ont eu lieu. La valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par l'expert BNP PARIBAS REAL ESTATE s'est élevée à 566 000 €.

Cette valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation et correspond à la valeur vénale du patrimoine. On peut dès lors la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 574 651 €.

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 | 48 000 |
| COURBEVOIE | FACOTEL LA DEFENSE III | 17 | 56 000 | 61 000 |
| VANVES | CITEA VANVES | 29 | 90 000 | 103 000 |
| COURBEVOIE | PYTHAGORE COURBEVOIE GRANDE ARCHE | 21 | 65 741 | 73 000 |
| CUCQ | FONTAINE MEDICIS | 20 | 100 803 | 108 000 |
| CUCQ | FONTAINE MEDICIS | 20 | 107 377 | 108 000 |
| TOTAL | | 145 | 526 906 | 566 000 |

2. VALEUR DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

La valeur de réalisation est définie par la loi du 4 janvier 1993 ; 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 la loi du 4 janvier 1993 comme étant la valeur vénale du patrimoine, ressort à 1 324 164 € soit 971,51 € 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 1 368 170 € soit 1 003,79 € par part. Il est rappelé que les frais de collecte viennent en sus du prix de souscription.

1. 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 2011. La souscription reste ouverte en 2012 et le prix de souscription est maintenu à 1 000 € au titre de l'année 2012, auquel s'ajoute des frais de souscription.

b. La valeur ISF

La valeur de la part conseillée par la société de gestion pour la déclaration de l'ISF peut être la valeur statutaire de retrait. En période de collecte comme actuellement, lorsqu'il existe des demandes de souscription, elle est égale au prix de souscription de la part soit 1 000 €. Lorsqu'il n'existe pas de contrepartie, elle peut être la valeur de réalisation de la part soit 971,51 €. Néanmoins, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son régime fiscal, à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

V. LES PERSPECTIVES 2012 DE CRISTAL RENTE

La SCPI va continuer sa collecte et bénéficier de la mise en place au cours du 4^{ème} trimestre 2011 de nombreux partenariats avec des banques et des conseillers en gestion de patrimoine afin d'accélérer la levée de la caution bancaire de 15% du capital de la société et lui permettre d'acquérir des lots commerciaux répondant à nos critères de rendement.

Ainsi, la SCPI est en pourparler en vue de l'acquisition durant le premier semestre 2012, de deux cellules commerciales dans l'est de la France, occupées par des enseignes nationales de l'habillement et représentant en cumul une surface de 1 300 m². La rentabilité brute visée pour la première année est de 7,75%.

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

VI. DÉCISION SUR LE MAINTIEN OU TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPCV

L'Assemblée générale extraordinaire devant se réunir pour statuer sur la transformation ou non de la SCPI en OPCV a été fixée au 15 mars 2012.

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

Au cours de l'année 2011, une convention de cette nature est en cours d'application. Elle concerne l'internalisation des travaux de vérification comptable par la société Promogere pour un montant de 3 500 €.

En sus de cette convention, les honoraires alloués statutairement à la Société de Gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes comme relevant des conventions visées par l'article L 214-76 du code monétaire et financier, nous vous rappelons qu'ils se sont élevés à :

- Administration de la société : 720,23 €
- Commission de prospection de capitaux : 115 930 €
- Commission sur produits financiers : 89,01 €

VIII. 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 9 mars 2012

**Le Président-Directeur Général
Gilbert RODRIGUEZ**

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 publiquement appel à l'épargne lui a été accordée le 26 juillet 2011 (visa AMF n° SCPI 11-19).

Recherche de nouveaux associés sur le marché primaire

Par suite d'un regain de la crise financière, les souscriptions ont été peu nombreuses en septembre et octobre 2011. La situation s'est améliorée à partir de novembre. A fin 2011, le nombre de parts souscrites était de 1363.

Ce nombre est passé à 1489, le 15 mars 2012, date de l'assemblée générale extraordinaire qu'il a fallu convoquer afin d'opter, sans attendre, pour le maintien de la forme SCPI (investissement exclusivement immobilier) ou, au contraire, pour l'adoption du statut d'OPCI (investissement dans l'immobilier ou dans les valeurs mobilières).

Décisions prises lors de l'AGE du 15 mars 2012

Sur proposition de la Société de gestion, approuvée par le Conseil de surveillance, l'assemblée des porteurs de parts a opté pour le maintien de la forme SCPI laquelle semble bien adaptée à l'objectif social.

La tenue d'une assemblée générale extraordinaire, a été mise à profit, par la Société de gestion, pour revoir et affiner la ventilation de son barème de perception de frais lors des souscriptions (art. 18 des statuts).

Constitution et activité du Conseil de surveillance

Comme il est d'usage, les membres du Conseil ont été choisis parmi les associés fondateurs. Aucun d'entre eux n'a de liens particuliers avec la Société de gestion, ses dirigeants ou ses salariés. Ils ont tous l'habitude d'investir dans des SCPI. Plusieurs d'entre eux sont ou ont été président d'un conseil de surveillance de SCPI.

Le Conseil s'est réuni deux fois en 2011 (28 septembre et 14 décembre). Lors de sa troisième réunion (9 mars 2012), le Conseil a entendu un exposé de M. Grégory LE BLAN, Directeur associé, qui est en charge des souscriptions chez INTERGESTION. Les perspectives tracées lui ont paru satisfaisantes compte tenu du contexte économique et financier actuel.

Une quatrième réunion est prévue le 8 juin 2012 juste avant l'assemblée générale annuelle qui doit examiner les comptes de 2011. Compte tenu de la création récente de la Société et du démarrage tardif des souscriptions, les comptes 2011 appellent peu de commentaires. Deux autres réunions sont programmées le 11 septembre et le 5 décembre 2012.

Le Conseil va se doter d'un règlement intérieur fixant notamment son mode d'indemnisation et de remboursement de frais.

Création d'un marché secondaire des parts

Aucun ordre de vente de parts déjà souscrites n'ayant été transmis à la Société de gestion, le marché secondaire n'est pas encore ouvert. Le fonctionnement effectif d'un tel marché apportera 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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société, figurent au compte de résultat de l'exercice pour un montant de 720 €.

Au titre de la collecte 2011, la SCPI a versé à la société de gestion, la somme de 115 930 €.

La société de gestion a perçu une commission sur produits financiers s'élevant à 89 €.

En sus des honoraires de gestion, la SCPI a versé à la société Promogère la somme de 3 500 € au titre de la révision comptable.

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. Aussi, nous avons estimé que ces données méritent un minimum de précisions de la part du Conseil.

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 971,51 € au 31 décembre 2011. C'est, à notre avis, un chiffre réellement utile 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 égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais d'acquisition des immeubles. Elle ressort à 1 368 170 € soit 1 003,79 € par part.

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

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. Elle est donc à rapprocher du prix de souscription tous frais compris et elle s'établit cette année à 1 000 €.

Assemblée générale annuelle

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux Comptes, le rapport de gestion et le projet de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de Gestion lors de la réunion du Conseil de surveillance du 9 mars 2012.

Ils n'appellent pas d'observation de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions présentées par la Société de Gestion.

Votre Conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique de cette forme de produit d'épargne atypique. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » 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 23 avril 2012.
Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Patrice LECLERC

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 1.226.700 €

2, rue de la Paix
75002 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

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 2011, 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 du 21 Mars 2010.

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 principe comptable et de présentation.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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 la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 12 mars 2012

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Xavier LECARON

BILAN ACTIF
31 décembre 2011

| | EXERCICE N | | | EXERCICE N-1 |
|--|------------------|-----------------------|------------------|--------------|
| | Brut | Corrections de valeur | Net | Net |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| <i>Frais de constitution</i> | 1 170 | 1 170 | | |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES | | | | |
| IMMEUBLES TERMINES | 526 905 | | 526 905 | |
| IMMEUBLES EN COURS DE REHABILITATION | | | | |
| TRAVAUX EN COURS | | | | |
| ACOMPTES VERSES EN COMPROMIS D'ACHATS | 3 650 | | 3 650 | |
| TOTAL I | 531 725 | 1 170 | 530 555 | |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| <i>CREANCES D'EXPLOITATION</i> | | | 5 981 | |
| Locataires | | | | |
| Débiteurs divers | 5 981 | | | |
| <i>DISPONIBILITES</i> | | | 784 641 | |
| VMP | 462 140 | | | |
| Banque | 322 501 | | | |
| <i>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</i> | | | | |
| TOTAL II | 790 622 | | 790 622 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 44 006 | | 44 006 | |
| TOTAL III | 44 006 | | 44 006 | |
| | | | | |
| TOTAL GENERAL | 1 366 353 | 1 170 | 1 365 183 | |
| | | | | |

BILAN PASSIF
31 décembre 2011

| | EXERCICE N | | EXERCICE N-1 |
|------------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| | Brut | Net | Net |
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| <i>CAPITAL</i> | | 1 226 700 | |
| Capital souscrit | 1 226 700 | | |
| <i>PRIMES D'EMISSION</i> | | 135 130 | |
| Prime d'émission | 136 300 | | |
| Prélèvements sur primes d'émission | -1 170 | | |
| <i>REPORT A NOUVEAU</i> | | | |
| <i>RESULTAT DE L'EXERCICE</i> | | -29 105 | |
| Résultat de l'exercice | -29 105 | | |
| TOTAL I | 1 332 725 | 1 332 725 | |
| DETTES | | | |
| <i>DETTES FINANCIERES</i> | | | |
| <i>DETTES D'EXPLOITATION</i> | | 32 458 | |
| Fournisseurs | 15 919 | | |
| FNP | 16 539 | | |
| <i>DETTES DIVERSES</i> | | | |
| Créditeurs divers | | | |
| TOTAL II | 32 458 | 32 458 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | | | |
| <i>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</i> | | | |
| TOTAL III | | | |
| TOTAL GENERAL | 1 365 183 | 1 365 183 | |

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 1.226.700 €

2, rue de la Paix
75002 PARIS

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**ASSEMBLEE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**ASSEMBLEE D'APPROBATION DES COMPTES****DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nous avons été avisés des conventions suivantes qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Ces conventions concernent des commissions dues à la société INTER GESTION qui assure la gestion de votre société.

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription perçue par la société de gestion sur le produit des souscriptions des parts, calculée au taux de 9,20% HT, soit 11,00 % TTC, dégressif en fonction du nombre de parts souscrites, s'est élevée à 115.930 euros.

Cette rémunération est attribuée à titre de remboursement des frais exposés par la société de gestion pour les études, recherches et démarches engagées pour la constitution du patrimoine immobilier et de la prospection de capitaux.

2. COMMISSIONS DE GESTION

La commission de gestion est calculée à raison de 9,20 % HT, soit 11,00 % TTC, du montant des recettes locatives de l'exercice, pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Le montant inscrit en charges à ce titre pour l'exercice est de 861,15 euros.

3. COMMISSIONS DE GESTION DE TRESORERIE

La commission de gestion de trésorerie des fonds en attente d'investissement est fixée à un taux maximum de 12,00 % HT, soit 14,35% % TTC, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.

Le montant inscrit en charges à ce titre pour l'exercice est de 89,01 euros.

4. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Cette commission est égale à 150 euros HT, soit 179,40 euros TTC, à titre de frais de dossiers, ou en cas de confrontation des ordres d'achat et de vente à 3,34 % HT, soit 4,00% TTC, sur le montant de la transaction.

Au titre de cet exercice, votre société n'a pas versé de commission de cession de parts à la société de gestion INTER GESTION.

Fait à Paris, le 12 mars 2012

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke.

Xavier LECARON

CRISTAL RENTE

Société Civile de Placement Immobilier
autorisée à faire publiquement appel à l'épargne
Au capital de 1 226 700 €

Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2012

Exercice clos le 31 Décembre 2011

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 2011 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 déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 29 105 € est affecté au poste de report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale prend acte des valeurs de réalisation et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2011 à 1 324 164 € soit 971,51 € pour une part et à 1 368 170 € soit 1 003,79 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale fixe le montant de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence, à 3500 € pour l'exercice 2011 et à 7500 € pour l'exercice 2012, 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.

ÉTAT DU PATRIMOINE

| | EXERCICE 2011 | | EXERCICE 2010 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| <u>PLACEMENTS IMMOBILIERS</u> | | | | |
| <i>Immobilisations locatives</i> | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 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 | 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 | 574 561 | 566 000 | | |
| <u>AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION</u> | | | | |
| <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 | 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 | 322 501 | 322 501 | | |
| <i>Provisions générales pour risques et charges</i> | | | | |
| <i>Dettes</i> | | | | |
| Dettes financières | | | | |
| Dettes d'exploitation | 32 458 | 32 458 | | |
| Dettes diverses | | | | |
| TOTAL II | 758 164 | 758 164 | | |
| <u>Comptes de régularisation actif & passif</u> | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL III | | | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 1 332 725 | | | |
| VALEUR ESTIMEES DU PATRIMOINE | | 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 2010 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | | | 1 226 700 | 1 226 700 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Prime d'émission | | | | |
| Primes d'émission | | | 136 300 | 136 300 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur primes d'émission | | | -1 170 | -1 170 |
| 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 | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | -29 105 | -29 105 |
| Acompte sur distribution | | | | |
| TOTAL GENERAL | | | 1 332 725 | 1 332 725 |

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS
Exercice au 31/12/11

| PRODUITS (HORS TAXES) | EXERCICE 2011 | | EXERCICE 2010 | |
|--|---------------|---------|---------------|--------|
| | Montants | Totaux | Montants | Totaux |
| <u>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES</u> | | 123 759 | | |
| Produits de l'activité immobilière | | | | |
| Loyers et charges facturées | 7 829 | | | |
| Produits annexes | 115 930 | | | |
| <u>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</u> | | | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | | | | |
| Provisions pour grosses réparations | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | | |
| Autres produits | | | | |
| <u>PRODUITS FINANCIERS</u> | | 742 | | |
| Produits financiers | 742 | | | |
| Reprises de provisions sur charges financières | | | | |
| <u>PRODUITS EXCEPTIONNELS</u> | | | | |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS | | 124 501 | | |
| Solde débiteur = perte | | 29 105 | | |
| TOTAL GENERAL | | 153 606 | | |

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES
Exercice au 31/12/11

| CHARGES (HORS TAXES) | EXERCICE 2011 | | EXERCICE 2010 | |
|--|---------------|---------|---------------|--------|
| | Montants | Totaux | Montants | Totaux |
| <u>CHARGES IMMOBILIERES</u> | | 570 | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 570 | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | | | |
| Grosses réparations | | | | |
| Autres charges immobilières | | | | |
| <u>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</u> | | 153 035 | | |
| Diverses charges d'exploitation | | | | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | | | | |
| Provisions pour grosses réparations | | | | |
| Autres charges | 153 035 | | | |
| <u>CHARGES FINANCIERES</u> | | | | |
| Charges financières diverses | | | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières | | | | |
| <u>CHARGES EXCEPTIONNELLES</u> | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles | | | | |
| TOTAL DES CHARGES | | 153 606 | | |
| Solde créditeur = bénéfice | | | | |
| TOTAL GENERAL | | 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 certains nombre de tableaux
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. DEROGATIONS

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

3. PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2011, compte tenu de la nature actuelle des actifs immobiliers.

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 constatations, 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 Société Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 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 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 2011 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 2011 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 566 000 €.

B. TABLEAUX CHIFFRES

1. ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| IMMEUBLES | | TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | | | IMMOBILISATION EN COURS | | | TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | |
|--|----------|--|----------------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|----------------|
| Année Acquis. | N° Ordre | Adresse | Valeur d'achat | Acquisitions 2011 | Total au 31/12/11 | Travaux au 31/12/10 | Dépenses 2011 | Total travaux au 31/12/11 | au 31/12/11 |
| A. Immeubles restaurés | | | | | | | | | |
| 2011 | | LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ | | 49 305,60 | 49 305,60 | | | | 49 305,60 |
| 2011 | | LOT174 STUDIO906 FACOTEL DEFENSEIII COUR. | | 56 000,00 | 56 000,00 | | | | 56 000,00 |
| 2011 | | LOT31 STUDIO515 BRIAND MONTROUGE | | 57 680,00 | 57 680,00 | | | | 57 680,00 |
| 2011 | | LOT121 CERS PYTHA GDE ARCHE COURBEVOIE | | 65 740,80 | 65 740,80 | | | | 65 740,80 |
| 2011 | | LOT 46 STUDIO VANVES BLEUZEN | | 90 000,00 | 90 000,00 | | | | 90 000,00 |
| 2011 | | LOT 63 STUDIO CUCQ | | 100 802,56 | 100 802,56 | | | | 100 802,56 |
| 2011 | | LOT 41 STUDIO CUCQ | | 107 376,64 | 107 376,64 | | | | 107 376,64 |
| | | TOTAL I | | 526 905 | 526 905 | | | | 526 905 |
| B. Immeubles en cours de construction | | | | | | | | | |
| | | TOTAL II | | | | | | | |
| C. Versements sur compromis d'achat | | | | | | | | | |
| 2011 | | LOT 3 STUDIO PARIS 12 MONGENOT | | 3 650,00 | 3 650,00 | | | | 3 650,00 |
| | | TOTAL III | | 3 650 | 3 650 | | | | 3 650 |
| | | TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III) | | 530 555 | 530 555 | | | | 530 555 |

2. ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS

| LIBELLE | MONTANT au 31/12/11 |
|---|---------------------------|
| <p>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | NEANT |
| <p>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</p> <p>Amortissements de constitution</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | 1 170 1 170 |
| <p>LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | NEANT |
| <p>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | NEANT |
| <p>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | NEANT |
| <p>PROVISIONS POUR RISQUES</p> <p>Montant au 31/12/10 Dotation 2011 Reprises 2011 Montant au 31/12/11</p> | NEANT |

3. ÉCART DE RÉÉVALUATION :

NÉANT

4. AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| <i>LIBELLE</i> | <i>MONTANT</i> |
|------------------------------|----------------|
| REPORT A NOUVEAU AU 31/12/10 | |
| DIVIDENDES | |
| PRELEVEMENT LIBERATOIRE | |
| RESULTAT AU 31/12/10 | |
| FOND DE REINVESTISSEMENT | |
| REPORT A NOUVEAU AU 31/12/11 | |

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 31/12/11

| <i>LIBELLE</i> | <i>MONTANT</i> |
|------------------------|----------------|
| DISPONIBILITES | 784 641 |
| FACTURES NON PARVENUES | 16 539 |
| CHARGES A PAYER | |

- MONTANT DES DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS RÉELLES DONNÉES PAR L'ENTREPRISE
Néant
- MONTANT GLOBAL DES ENGAGEMENTS FINANCIERS QUI NE FIGURENT PAS AU BILAN
Néant
- ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS
Néant

2. OFFRES DE CESSIONS DE PARTS AU 31/12/11
NÉANT

3. PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE :

| <i>LIBELLE</i> | <i>MONTANT</i> |
|-----------------------------------|----------------|
| PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS | |
| CHARGES SUR EXERCICES ANTERIEURS | |

4. CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION

| | <i>31/12/10</i> | <i>Mouvement 2011</i> | <i>31/12/11</i> |
|--|----------------------|---------------------------|------------------|
| Nombre de parts | 0 | | |
| Souscriptions | | 1 363 | |
| Remboursements | | 0 | 1 363 |
| Prix de souscription des parts | <i>Nbre de parts</i> | | |
| Nominal des parts | 1 363 | 900 | 1 226 700 |
| Prime d'émission par part de fondateur | 850 | 100 | 85 000 |
| Prime d'émission par part | 513 | 100 | 51 300 |
| Capital et primes d'émission | | | |
| Montant du capital | 0 | | |
| Souscriptions | | 1 363 000 | |
| Remboursements | | 0 | |
| | | | 1 363 000 |
| Montant des primes d'émission | 0 | | |
| Souscriptions | 0 | 136 300 | 136 300 |
| Imputation frais | 0 | -1 170 | -1 170 |
| Remboursements | 0 | 0 | |
| Ecart sur rachat parts | 0 | 0 | |
| | 0 | -328 259 | |
| | | | 135 130 |

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

| EMPLOIS | 2011 | 2010 | RESSOURCES | 2011 | 2010 |
|--|------------------|-------------|---|------------------|-------------|
| Perte de l'exercice (1) | 29 105 | | Bénéfice de l'exercice | 0 | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (2) | | | Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions | 0 | |
| Charges prélevées sur primes d'émission | 1 170 | | Augmentation de : | | |
| Immobilisations | 530 555 | | Capital (prime d'émission comprise) | 1 363 000 | |
| | | | Remboursement retrait | | |
| | | | Emprunt | | |
| TOTAL EMPLOIS | 560 830 | | TOTAL RESSOURCES | 1 363 000 | |
| Augmentation du fond de roulement | 802 170 | | Diminution du fond de roulement | | |
| TOTAL GENERAL | 1 363 000 | | TOTAL GENERAL | 1 363 000 | |

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE**DEUXIÈME PARTIE (3)**

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|-------------|
| Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables | -32 458 | |
| Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes. | 49 987 | |
| Valeurs disponibles au début de l'exercice | 0 | |
| Disponible à la fin de l'exercice | 784 641 | |
| Augmentation ou diminution du fond de roulement | 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 DE RAPPORT DE GÉRANCE

TABLEAU I

PLACEMENTS IMMOBILIERS

| RECAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS | EXERCICE 2011 | | EXERCICE 2010 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| <i>Terrains et constructions locatives</i> | | | | |
| Habitations | 530 555 | 566 000 | | |
| Locaux commerciaux | | | | |
| Commerces | | | | |
| Total | 530 555 | 566 000 | | |
| <i>Immobilisations en cours</i> | | | | |
| Habitations | | | | |
| Locaux commerciaux | | | | |
| Commerces | | | | |
| Total | | | | |
| TOTAL GENERAL | 530 555 | 566 000 | | |

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 |
| Total | 1 226 700 | 1 363 000 | 1 363 | 42 | 115 930 | 1 000 |

(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 1er janvier | 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 | | | | | |

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% | | |

(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**

| ANNEE | 2011 | % du total des revenus |
|---|---------------|---------------------------|
| Nombre de parts | 1 363 | |
| REVENUS (1) | | |
| - Recettes locatives brutes | 5,74 | 6,29 |
| - Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,54 | 0,60 |
| - Produits divers | 85,06 | 93,12 |
| TOTAL REVENUS | 91,34 | 100,00 |
| CHARGES (1) | | |
| - Charges immobilières | 0,42 | 0,46 |
| - Autres frais de gestion | | |
| - Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | |
| - Charges locatives non récupérées | | |
| Sous-total charges externes | 0,42 | 0,46 |
| - Amortissements nets | | |
| . patrimoine | | |
| . autres | | |
| - Provisions nettes (2) | | |
| . pour travaux | | |
| . autres | | |
| Sous-total charges internes | | |
| TOTAL CHARGES | 0,42 | 0,46 |
| RESULTAT COURANT | -21,35 | |
| - Variation report à nouveau | | |
| - 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 31/12/10 | Durant l'année 2011 | Total au 31/12/11 |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Fonds collectés | | 1 363 000 | 1 363 000 |
| + cessions d'immeubles | | 0 | 0 |
| + divers (subventions ANAH) | | 0 | 0 |
| - commission de souscription | | -115 930 | -115 930 |
| - achat d'immeubles | | -530 555 | -530 555 |
| - frais d'acquisition (non récup.) | | -44 006 | -44 006 |
| - divers : travaux | | 0 | 0 |
| - sommes restant à investir | | 672 509 | 672 509 |

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

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 • www.inter-gestion.com