

## Bulletin d'information

N°06/ 2012

Période du 01/10/2012 au  
31/12/2012

Valable jusqu'au 30/03/2013

# CRISTAL RENTE

Le **Dynamisme** des centres Villes

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2012



## EVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital variable, le capital social statutaire est fixé à 30 915 000 €

Date de création : 21 avril 2011  
N° Siren : 531 884 070  
La SCPI a reçu le visa AMF le 26/07/2011 n° 11-19 de l'AMF lui permettant de poursuivre sa collecte par offre au public.

Situation du capital au 31 décembre 2012:  
Nombre de parts émises : 8150  
Collecte du trimestre : 906 000€  
Capital social : 7 294 500 €  
Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 8 105 000 €

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

En début de trimestre : 87  
En fin de trimestre : 104  
Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 60

## DATE DE JOUISSANCE

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. Lorsque l'encaissement intervient dans la deuxième quinzaine et la première quinzaine de deux mois consécutifs, la date de jouissance prendra effet au premier jour du troisième mois suivant.

## VALEUR DE REALISATION

La valeur de réalisation d'une part est égale à 971,51 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2011. La valeur calculée sur la base des expertises immobilières au 31/12/2012 sera communiquée sur le prochain bulletin trimestriel.

## MODALITES DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription : 1 000 €  
Valeur nominale : 900 €  
Prime d'émission : 100 €

Avant toute souscription le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur demande.

## Edito

*Cristal Rente a poursuivi sa stratégie d'investissement en réalisant au terme de l'exercice l'acquisition des deux actifs ciblés par la société de gestion au troisième trimestre.*

*Un second site de l'enseigne Grand Frais situé à Schweighouse sur Moder dans le Bas-Rhin et le Bricomarché de Crépy-en-Valois dans l'Oise sont ainsi venus compléter le patrimoine de la SCPI.*

*Comme partie de cette stratégie, la société de gestion a par ailleurs proposé à l'assemblée générale des associés, le 10 décembre 2012, d'adopter une résolution autorisant la SCPI à contracter un emprunt dans la limite du tiers des souscriptions recueillies, venant compléter les fonds disponibles pour réaliser les investissements.*

*La société a clôturé l'exercice en ligne avec la projection de son résultat d'exploitation et la politique de distribution de dividendes démarrée en octobre 2012 avec le versement du premier acompte trimestriel.*

*Cristal Rente aborde le nouvel exercice en projetant de verser un acompte sur dividende relatif au premier trimestre 2013 de 14 euros par part, soit sur la base d'un taux annualisé de 5,60%.*

*Sur le chapitre du développement de la collecte en 2013, une première campagne commerciale de souscription au capital de la SCPI est programmée sur le deuxième trimestre avec un objectif de 5 millions d'euros. Pour assurer la bonne cohérence de la collecte avec les investissements correspondants, la société de gestion a ciblé plusieurs actifs actuellement à l'étude parmi lesquels un supermarché situé en pied d'immeuble dans une grande ville de province et un ensemble de lots de parking dans une autre grande ville de province géré par un gestionnaire national de parcs publics.*

Gilbert Rodriguez,  
Président Directeur Général INTERGESTION

## Gestion locative

A compter du 1er janvier 2013, les gestionnaires de scpi, réunis au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) se sont engagés à déterminer et publier les données essentielles de performance des sociétés sous gestion conformément à une méthodologie commune à tous. Les mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique seront systématiquement communiquées. Ces taux doivent être mesurés trimestriellement en prenant en considération pour le taux d'occupation financier les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique en tenant compte du cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

## Les acquisitions immobilières

Au cours du quatrième trimestre, la scpi a acquis deux ensembles immobiliers commerciaux :

- un «Bricomarché» et une station de lavage à Crépy en Valois présentant un rendement brut de 8%.
- un «Grand Frais» à Avignon présentant un rendement brut de 6,85 %(\*)

(\*)Rentabilité brute effective : loyer brut annuel rapporté au prix d'acquisition frais et honoraires d'intermédiaire compris.

### Distribution de revenus

| Période | Date de paiement de l'acompte | Acompte par part |
|---------|-------------------------------|------------------|
| 4T2012  | 20/02/2013                    | 8,00             |

## Fiscalité

### Impôt sur le revenu - Placements de trésorerie

Les fonds en attente d'investissement immobilier font l'objet de placements de trésorerie que la SCPI soumet au prélèvement forfaitaire libératoire.

### Cession à titre onéreux

Un droit d'enregistrement de 5% du montant de la transaction est applicable au cessionnaire. Une plus-value peut être éventuellement due par le cédant.

### Valeur ISF 2012

La valeur de la part conseillée par la société de gestion pour la déclaration ISF peut être la valeur statutaire de retrait. En période de collecte, lorsqu'il existe des demandes de souscriptions, elle est égal au prix de souscription. Lorsqu'il n'existe pas de contrepartie, elle peut être la valeur de réalisation de la part, soit 971,51€. Au 31 décembre 2011, il n'y a pas eu de demande de souscription, la valeur ISF 2012 à retenir peut donc être la valeur de réalisation.

Néanmoins, chaque porteur de part peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement. Ce choix reste personnel et pris sous sa responsabilité.

## Marché secondaire

Le marché secondaire est régi par les dispositions de la note d'information et des statuts en application de l'article L 214-59 du CMF.

|        | Nb de parts vendues | Prix d'exécution net vendeur | Prix acquéreur frais enregistrement inclus |
|--------|---------------------|------------------------------|--|
| 2T2012 | 27                  | 1000                         | 1050                                       |
| 3T2012 | néant               | -                            | -  |
| 4T2012 | 260                 | 1000                         | 1050                                       |

*InterGestion*  
**INTERGESTION**

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion. La notice légale a été publiée au BALO du 3 août 2011 et a obtenu le Visa n°11-19 de l'AMF en date du 26 juillet 2011.

## Frais de cession

Pour toute cession à titre onéreux ou à titre gratuit, intervenue sans le concours de la société de gestion, une somme forfaitaire de 150€HT (179,40€TTC) par transaction est due à cette dernière.

Pour toute cession réalisée par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de 3,34%HT du montant des parts (4%TTC) sera due par le cessionnaire à la société de gestion.

INTERGESTION SA au capital de 240 000 €  
Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF  
n°GP 12000008 du 29 février 2012

2, rue de la Paix - 75002 PARIS - Téléphone : 01 43 12 52 52 -  
www.inter-gestion.com