

Bulletin d'information

N°03/ 2012

Validité du 01/01/2012 au
31/03/2012

Valable jusqu'au 30/06/2012

CRISTAL RENTE



Le Dynamisme des centres Villes

1^{er} TRIMESTRE 2012

Edito

À condition d'accepter une durée de conservation de cinq années au moins, l'investissement en parts de SCPI de rendement offre aujourd'hui une bonne alternative aux placements traditionnels en Sicav de trésorerie. Les taux courts étant à leur plus bas niveau depuis 2009, le différentiel de rémunération entre les deux placements s'est creusé et a entraîné une appétence de plus en plus marquée des investisseurs pour ce type de SCPI.

Les SCPI de rendement, généralement investies dans l'immobilier de bureaux et pour certaines dans l'immobilier commercial, servent un rendement annuel moyen qui n'est pas inférieur à 5 %. Leur attrait est d'autant plus fort qu'elles pourraient constituer un rempart en cas d'un retour possible de l'inflation.

Au cours du 1^{er} trimestre, votre SCPI a continué sa recherche active d'investissements en résidences gérées, parkings et murs de commerces. Dans ce dernier domaine, le marché reste très demandeur et conduit votre société de gestion à être très sélective et à rechercher le plus en amont possible des opérations d'externalisation de taille raisonnable avec la vision d'établir un partenariat durable et équilibré entre bailleur et utilisateurs.

Après les premiers investissements réalisés dans les résidences gérées et ceux en cours de finalisation dans les murs de deux grandes enseignes de l'habillement en Retail Park, notre conviction s'est forgée pour une phase d'acquisition dans la grande distribution alimentaire. Ce secteur qui traverse une période d'adaptation aux nouvelles habitudes de consommation, nous paraît constituer une base d'activité pérenne, moins sensible aux fluctuations du pouvoir d'achat des ménages sur le long terme. Les due diligences ont été lancées avec un groupe national pour l'acquisition ciblée de deux à trois sites dans une phase de collecte programmée de juin à novembre 2012.

Gilbert Rodriguez - Président Intergestion

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 juillet 2011 n°

11-19 de l'AMF lui permettant de poursuivre sa collecte par offre au public.

Délais de jouissance des parts

Acquisition : date de validité de la souscription par la société de gestion, cette date correspond à l'inscription sur le registre.

Cession : premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société.

Situation du capital au 31 mars 2012:

Nombre de parts émises : 1 808

Collecte du trimestre : 445 000 €

Capital social : 1 627 200 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 1 808 000 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

En début de trimestre : 42

En fin de trimestre : 57

Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 0

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.

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.

Evolution du patrimoine

Résidentiel dynamique :

Au cours de ce premier trimestre 2012, les discussions relatives à l'acquisition d'un lot de copropriété dans la résidence étudiante «le Saint Mandéen» à Paris XII ont été finalisées. La transaction doit être actée en début de deuxième trimestre 2012.



Murs de boutiques :

Les négociations en vue de l'acquisition de deux cellules dans le centre commercial d'Amnéville en Moselle sont désormais terminées. Il s'agit pour une part d'un lot de 1000m2 loué par le groupe Vivarte, leader de l'équipement de la personne en France, et exploitant les locaux sous l'enseigne DEFY MODE et, pour une autre part, d'un lot de 300m2 occupé par une société arborant l'enseigne CELIO.



Lots de parking :

Divers contacts ont été établis en vue de l'acquisition de lots de parkings.

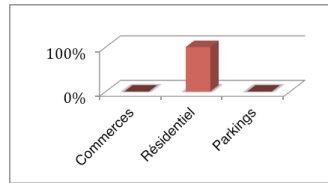


Intergestion
INTERGESTION

Gestion locative

Graphique répartition catégorie d'actifs

| | |
|---------------------|-------|
| 1T 2012 | |
| Surface totale (m2) | 145 |
| Taux d'occupation | 100 % |
| Taux financier | 100 % |



CRISTAL RENTE

| | Nombre de lot | Surface | Prix d'acquisition (frais inclus) | Loyer/an/HC/HT | % Rendement effectif |
|-----------------------|---------------|---------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| Commerces | | | | | |
| Résidentiel dynamique | 7 | 145 | 561 823 | 31 724 | 5,64 |
| Parkings | | | | | |

Vie sociale

L'assemblée générale extraordinaire du 15 mars 2012 a adopté les résolutions portant sur la nouvelle ventilation du taux des commissions de souscriptions et portant sur le maintien en SCPI sans transformation en OPCI.

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes se réunira le 8 juin 2012 à 15h30 au 2 rue de la Paix, 75002 Paris, dans les locaux de la société de gestion.

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 inclus |
|--------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1T2012 | néant | - | - |

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.

Distribution de revenus

En raison du peu d'acquisitions faites, la société de gestion ne peut pour le moment procéder à une distribution. La première distribution est raisonnablement envisageable à la fin de l'été 2012.

| | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux | Acompte après PLF |
|--------|----------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1T2012 | - | - | - | - |

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
INTERGESTION