

## Bulletin d'information

N°05/ 2012

Validité du 01/07/2012 au  
30/09/2012

Valable jusqu'au 31/12/2012

# CRISTAL RENTE

Le **Dynamisme** des centres Villes

3<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 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 30 septembre 2012:

Nombre de parts émises : 7 462

Collecte du trimestre : 561000€

Capital social : 6 788 700 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 7 462 000 €

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

En début de trimestre : 77

En fin de trimestre : 87

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.

## Edito

### **Cristal rente : une SCPI innovante qui a toute sa place dans la stratégie de diversification d'un investisseur.**

Dans un contexte où les associés comparent, très légitimement, les différentes scpi de rendement de la place, il est important de rappeler le positionnement de Cristal Rente et sa stratégie d'investissement.

Tout d'abord, nous avons exclu dans un premier temps d'investir dans des opérations de bureaux. Nous estimons en effet que la faible croissance et la nécessité de mettre aux normes les bureaux anciens va peser sur les rendements.

Ensuite, nous allons chercher du rendement sur les commerces, qui présentent le meilleur ratio risque/rentabilité du marché. Nous privilégions les opérations récentes et les enseignes innovantes et en développement comme le groupe "Grand Frais". Nous nous intéressons également aux secteurs les moins sensibles à une baisse éventuelle de la consommation, comme la jardinerie et le bricolage.

Enfin, nous avons intégré une part de diversification d'actifs sur des marchés plus étroits mais pouvant offrir des opportunités d'investissement; les résidences gérées de "seconde main" et les parkings.

Cette exigence à l'investissement sur des marchés «de niche» s'est traduite pas une montée en puissance de la scpi un peu moins rapide que prévu, mais nous savons que cette stratégie sera payante sur le long terme. Tout est mis en oeuvre pour que le rendement attendu soit effectif sur l'exercice 2013, à commencer par le recours à l'emprunt bancaire pour accélérer nos acquisitions. Cette option déjà présentée au Conseil de Surveillance de votre scpi, sera soumise au vote des associés en décembre à l'occasion d'une assemblée générale.

Philippe GUIRIEC, directeur de la société de gestion

## Gestion locative

A compter du 1er juillet 2012, une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) modifie et détermine la méthodologie des mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique. Pour rappel, précédemment ces taux étaient calculés par trimestre mais en tenant compte de chiffres lissés sur une année entière. Désormais, ces taux doivent être mesurés trimestriellement en prenant en considération pour le taux d'occupation financier les flux effectivement facturés 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.

3T 2012

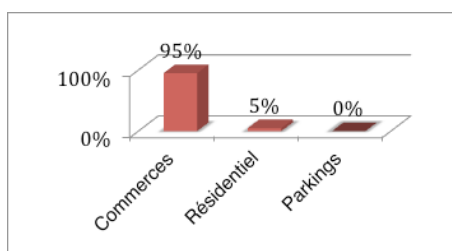
Surface totale (m2)	3237
Taux d'occupation physique (1)	100 %
Taux d'occupation financier (2)	100 %

(1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par le rapport de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période sur la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(2) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus "non récurrents"), divisés par le montant des loyers théoriques.

	Nombre de lots	Surface	Foncier	Loyer	% Rendement
Commerces	7	3 072	4 860 088	351 009	7,22
Résidentiel dynamique	8	165	647 321	36 082	5,57

## Répartition par type d'actif / surface



## 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
2T2012	néant	-	-
3T2012	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

La première distribution a eu lieu en octobre 2012, la suivante étant programmée à la fin de l'année.

## 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

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

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.

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