

## Bulletin d'information

N°04/ 2012

Validité du 01/03/2012 au  
30/06/2012

Valable jusqu'au 30/09/2012

# CRISTAL RENTE

Le **Dynamisme** des centres Villes

2<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 juin 2012:

Nombre de parts émises : 6 901

Collecte du trimestre : 5 120 000 €

Capital social : 6 210 900 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 6 901 000 €

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

En début de trimestre : 57

En fin de trimestre : 77

Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 27

## 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

**Notre conviction: la diversification à la fois géographique et sectorielle favorisera la performance dans le temps.**

Aussi, Cristal Rente, au-delà de la diversification géographique dont bénéficient les SCPI, est la première à proposer une allocation d'actifs organisée autour de trois marchés indépendants: le commerce, le parking et la résidence gérée d'occasion (étudiants, affaires).

Cette politique d'investissement permet de profiter des opportunités favorables de chaque secteur.

En pleine cohérence avec ses objectifs, Cristal Rente s'est portée acquéreur de deux boutiques «Célio» et «Defimode» dans le retail park d'Amnéville (54), ainsi que des murs d'un ensemble commercial à l'enseigne «Grand Frais» à Avignon (84). Ces acquisitions vont permettre à la SCPI de verser un premier acompte sur dividende au quatrième trimestre 2012.

Philippe GUIRIEC, directeur de la société de gestion

## Vie sociale

L'assemblée générale annuelle réunie le 8 juin 2012 a approuvé l'ensemble des résolutions.

## Evolution du patrimoine

### Commerces

La SCPI a signé ce trimestre les acquisitions de deux cellules commerciales (CELIO et DEFI MODE) totalisant 1 300m<sup>2</sup>, situées à Amnéville les Thermes (54) sur la base d'un taux prévisionnel de rendement brut de 7,7%.

La SCPI s'est également rendue propriétaire des murs de «Grand Frais Avignon» le 29 juin 2012, représentant une surface utile de 1 773 m<sup>2</sup>. Le taux de rendement brut effectif s'élève à 7%. L'enseigne Grand Frais créé en 1998 connaît un développement



Grand Frais - Avignon

rapide puisque son nombre de point de vente a quadruplé en presque 10 ans, atteignant le nombre de 126 unités. L'enseigne s'est construite sur un positionnement entre petit commerce et grande distribution dans le respect de ses valeurs d'origine : fraîcheur, qualité, choix, prix et professionnalisme. Il s'agit de 5 spécialistes de l'alimentation réunis sous une même halle : primeur, boucher - traiteur, fromager - crémier, boulanger et épicier. Un bail

est signé avec chacun des spécialistes et des services d'exploitation communs sont organisés dans le cadre d'un GIE.

### Résidences gérées

La SCPI a acquis le 23 avril 2012 un studio dans la résidence le Saint Mandéen à Paris XII. Le taux prévisionnel de rendement brut est de 5,51%.



### Parkings

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



## Gestion locative

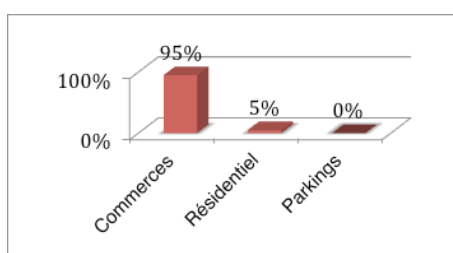
A compter du 1er juillet 2012, une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) modifie et détermine la méthodologie des mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique. Pour rappel, précédemment ces taux étaient calculés par trimestre mais en tenant compte 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.

2T 2012						
Surface totale (m2)	3237	Nombre de lots	Surface	Foncier	Loyer	% Rendement
Taux d'occupation physique (1)	100 %					
Taux d'occupation financier (2)	100 %					
Commerces	7	3 072	4 860 088	356 009	7,3	
Résidentiel dynamique	8	165	647 321	35 371	5,5	

(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.

## 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
1T2012	néant	-	-
2T2012	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 des acquisitions récentes, la société de gestion ne peut pour le moment procéder à une distribution. La première distribution est raisonnablement envisageable pour octobre 2012.

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF
2T2012	-	-	-	-

## 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**

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.

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