

## Bulletin d'information

N°07/ 2013

01/04/2013 au 30/06/2013

# CRISTAL RENTE

Le **Dynamisme** des centres Villes

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2013



## 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 mars 2013:  
Nombre de parts émises : 8 376  
Collecte du trimestre : 338 000€  
Capital social : 7 538 400 €  
Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 8 376 000 €

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

En fin de trimestre : 105  
Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 0

## 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 1 025 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2012.

## 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

*En ce début d'année 2013, Cristal Rente met en oeuvre sa stratégie de développement avec une première phase d'acquisition d'actifs appuyée sur la campagne de collecte.*

*A cette occasion, la société de gestion poursuit la politique de diversification des actifs de la scpi en ciblant plusieurs murs de magasins en pieds d'immeuble et un parking en centre ville. Les trois magasins sont occupés par des enseignes nationales de la grande distribution et le parc de stationnement est exploité par un grand gestionnaire européen de parc public.*

*La scpi vise ainsi sur le premier semestre 2013 une levée de fonds couvrant le financement des investisseurs ciblés.*

*La stratégie d'investissement de la gestion de Cristal Rente est fondée sur deux lignes directrices.*

*Si les cibles principales d'investissement sont les emplacements commerciaux de la grande distribution dans les retail parcs reconnus et les murs de magasins en centre ville, avec une prédilection pour l'alimentaire et le bricolage offrant un «couple rendement - risque» satisfaisant, nous visons pour un tiers environ de la capitalisation deux classes d'actifs dont l'exploitation n'est pas directement dépendante de la consommation des ménages : les résidences gérées de type résidences d'étudiants ou résidences d'affaire, dont la rentabilité peut être légèrement moindre mais dont la situation ou la capacité de reconversion en résidences classiques est intéressante, et les parkings avec une approche opportuniste.*

*Outre la localisation et la diversification géographique, nous attachons une importance particulière à la dimension du marché de chaque classe d'actif, nous écartant de certaines catégories d'actifs dont la profondeur de marché nous paraît insuffisante ou la reconversion éventuelle difficile.*

*Cristal Rente sert en 2013 un coupon trimestriel d'acompte sur dividende sur la base d'un rendement annualisé, estimé à 5,6% du prix de la part net de frais.*

Gilbert Rodriguez,  
Président Directeur Général INTERGESTION

## Distribution de revenus

Période	Date de paiement de l'acompte	Acompte par part
1T2013	19/04/2013	14,00

# CRISTAL RENTE

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2012

TOF (1)	100 %
---------	-------

(1) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés 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.

## 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 obligatoire (cf rubrique «actualité» sur le site [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)).

### 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 213

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 1 025 €, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière.

La valeur de statutaire de retrait de la part s'élève en période de collecte à 1 000 € (prix de souscription).

Sur le marché secondaire, le prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre, s'établit à 1 000€ au 31 décembre 2012. Il n'y a pas eu de transaction au cours du 1er trimestre 2013.

## 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
1T2013	néant	-	-

## 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](http://www.inter-gestion.com)