

# CRISTAL RENTE

Premier Trimestre 2014-Bulletin d'information - valable jusqu'à la parution du bulletin N°11



26-32 Rue Jean Bleuzen Vanves

## EVOLUTION DU CAPITAL

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

Date de création : 21 avril 2011  
N° RCS Paris : 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 31/03/2014  
Nombre de parts émises : 13 948  
Collecte du trimestre : 479 000 €  
Capital social : 12 553 200 €  
Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 13 948 000 €

## NOMBRE D'ASSOCIES

Au début de trimestre : 172  
En fin de trimestre : 186  
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 1 058,72 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2013.

## MODALITES DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription (hors frais 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

La SCPI a clôturé l'exercice 2013 avec une belle performance de 5,60 % hors frais, la plaçant dans les trois premières SCPI de rendement à capital variable du classement annuel établi par l'IEIF.

La valorisation du patrimoine de Cristal Rente à fin 2013 permet par ailleurs à la société de gestion d'envisager une révision de la valeur de la part au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

En matière d'investissement, Cristal Rente a pris position sur une opération importante au Havre, le long de la Seine, de locaux mixtes activités et commerciaux, qui sont loués en bloc à un investisseur institutionnel au titre d'un bail ferme de 9 ans. Cette acquisition est négociée sur la base d'un rendement de 10 % acte en main.

Votre SCPI renforce ainsi sa stratégie de diversification en investissant dans la dernière classe d'actif « cible » qu'elle avait retenue. Pour pouvoir procéder à cette acquisition, votre société de gestion a dû différer l'emploi des fonds collectés fin 2013, ce qui se traduit par un acompte sur dividende sensiblement en baisse au titre du premier trimestre, à 12,33 euros par part.

Pour l'exercice 2014, la société maintient l'objectif d'un dividende annuel comparable à celui servi en 2013.

Le contexte de taux bas a conduit la société de gestion à porter l'utilisation de l'effet de levier de l'emprunt à 5,3 millions d'euros, maximum autorisé sur la base de la capitalisation au 31 décembre 2013, dans une optique de long terme (8 ans). Ce prêt sera mobilisé à l'occasion du prochain investissement.

**Philippe GUIRIEC**  
Directeur du développement des fonds

## DISTRIBUTIONS DE REVENUS

Le revenu du premier trimestre 2014 sera versé la deuxième quinzaine d'avril 2014.

Période	Acompte par part
2012	10,20 €
2013	56 €
1T2014	12,33 €

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.*

## GESTION LOCATIVE

La SCPI Cristal Rente ne présente pas de vacance. Seul le locataire de l'enseigne Celio à Amneville présente un retard de paiement entraînant une procédure contentieuse. Un protocole d'accord est en cours de négociation.

## MOUVEMENTS LOCATIFS AU 31/03/2014

TOF <sup>(1)</sup>	100 %
TOP <sup>(2)</sup>	100 %



<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## CONDITION DE CESSION

### Condition de retraits des associés

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital. Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la société de gestion selon les modalités suivantes :

Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription, soit 1000 € par part depuis le 01/04/13. Lorsqu'il n'y a pas de contre-partie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectue par diminution du capital.

La société de gestion tient au siège social de la société un registre sur lequel est inscrit, par ordre chronologique de réception les demandes de retrait notifiées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les parts remboursées sont annulées.

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Le cédant doit verser à la société de gestion pour toute cession faite sans l'intermédiaire de ce dernier, à titre onéreux ou à titre gratuit, une somme forfaitaire de 150 € H.T soit (180,00 € TTC) par transaction.

### Cession par l'intermédiaire de la société de gestion

Conformément à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et tiers un registre où sont recensées les offres de cessions de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures.

La société ne garantit pas la cession des parts.

## 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)).

## MARCHE DES PARTS

Le marché secondaire est régi par les dispositions de la note d'information et des statuts en application de l'article L 214-93 du CMF. Il n'y a pas de marché secondaire, le prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre, s'établit à 1 000 € au 31 décembre 2013.

Période	Retrait	Valeur de retrait	Prix acquéreur frais d'enregistrement inclus
2012	260	1000	1050
2013	755	1000	1050
1T2014	néant	-	-



## ZOOM SUR ... LA LOI ALUR

La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) entrée en vigueur le 27 mars 2014 modifie considérablement les rapports entre bailleurs et locataires ainsi que l'accès au logement, à savoir:

- Encadrement des loyers prévu dans les "zones tendues": Il s'agit des agglomérations de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts. Le préfet fixera chaque année trois indicateurs (par secteur et catégorie de loyer): le loyer au m2 médian de référence, le loyer au m2 médian de référence majoré (qui ne pourra pas excéder 20% du loyer médian de référence), le loyer au m2 médian de référence minoré (qui ne pourra pas être supérieur au loyer médian de référence diminué de 30%);
- Garantie universelle des loyers: cette garantie est facultative et s'appliquera aux contrats conclus à compter du 1er janvier 2016. Elle concerne la résidence principale du preneur. Une agence de la garantie universelle des loyers sera mise en place;
- Congé abrégé d'un mois, notamment dans les zones tendues, lorsque l'état de santé justifie un changement de domicile, pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement et de l'allocation adulte handicapé.

De nouvelles normes sont également prévues, notamment la prolongation de la période de la trêve hivernale de 15 jours (du 1er novembre au 31 mars) ou encore la liste exhaustive des documents pouvant être demandés au locataire ...

InterGestion SA au capital de 240 000 euros 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)