



Entrepôts commerciaux au Havre

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 30/06/2014
 Nombre de parts émises : 14 378
 Collecte du trimestre : 968 000€
 Capital social : 12 940 200 €
 Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts : 14 378 000 €

NOMBRE D'ASSOCIES

Au début de trimestre : 186
 En fin de trimestre : 206
 Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 60

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

CRISTAL RENTE bénéficie du mouvement favorable qui se manifeste en faveur des scpi « spécialisées », ciblant des classes d'actifs innovantes, et des scpi « diversifiées » qui cherchent à répartir les risques sur différentes classes d'actifs. Ce mouvement s'inscrit dans un contexte de vigilance accrue vis à vis du marché du bureau qui souffre d'une conjoncture économique dégradée et connaît un taux de vacance élevé, en particulier dans le secteur de l'ouest parisien.

CRISTAL RENTE est à la croisée de ces deux stratégies de gestion, alliant spécialisation sur des classes d'actifs innovantes et diversification, sans sacrifier la performance.

Dans cette logique, la scpi a acquis fin juin une tranche de 8 717 m2 d'entrepôts commerciaux au Havre destinés à être loués intégralement par un investisseur institutionnel au titre d'un bail de 9 ans fermes, sur la base d'une rentabilité de 10% acte en main.

Dans cette même logique, nous étudions actuellement des opérations de parking ciblées, cédées par des bailleurs sociaux ou des investisseurs privés.

La gestion de « conviction » d'Intergestion s'est traduite par des valeurs d'expertise favorables, qui permettent d'envisager de réviser le prix d'émission de la part, sans doute au cours du quatrième trimestre.

Philippe GUIRIEC
 Directeur du développement des fonds

DISTRIBUTIONS DE REVENUS

Le revenu du troisième trimestre 2014 sera versé durant la deuxième quinzaine d'octobre 2014.

Période	Acompte par part
2012	10,20 €
2013	56 €
1T2014	12,33 €
2T2014	11,80 €

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.

Mouvements locatifs au 31/03/2014

TOF ⁽¹⁾	100 %
TOP ⁽²⁾	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.

⁽²⁾ 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).

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	-	-
2T2014	60	1000	1050



ACTUALITÉ JURIDIQUE : Focus sur la Loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014

La Loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été publiée au Journal Officiel.

Elle modifie les règles d'indexation des loyers des baux commerciaux dont l'évolution ne peut plus excéder 10% et organise le lissage des augmentations du loyer permises par les dérogations aux règles de plafonnement.

Un inventaire entre le bailleur et le preneur devient obligatoire. Il convient désormais d'annexer au bail une liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances en précisant leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Le commerçant doit être informé de la mise en vente du local par le propriétaire, car il bénéficie d'un droit de préférence.

La règle d'indexation des loyers est modifiée : l'utilisation de l'indice du coût de la construction (ICC) est abandonnée au profit de celle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Les possibilités de résiliation anticipée du bail commercial sont renforcées pour le preneur ou ses ayants droit.

L'état des lieux devient obligatoire lors de la prise d'un local.

Le droit de préemption des communes sur les fonds de commerce est aménagé en donnant aux élus la possibilité de déléguer ce droit, pour qu'un opérateur de type société d'économie mixte (SEM) ou une intercommunalité assure l'acquisition et la gestion des fonds acquis, en allongeant de 2 à 3 ans le délai dont dispose la commune pour trouver un repreneur du fonds de commerce, à condition de le placer en location-gérance.

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

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 Aout 2011 et a obtenu le VIsa n°11-19 de l'AMF en date du 26 juillet 2011.