



Inter Gestion  
REIM

# CRISTAL Rente

SITUATION  
AU 31/03/2021



Prix de souscription  
**1 236,67 €** /PART



Nombre de parts émises  
**259 470**



Collecte du trimestre  
**28 304 648 €**



Capitalisation\*  
**320 878 972 €**

\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.



Nombre d'associés  
**4 074 → 4 516**  
Au 01/01/2021 Au 31/03/2021

## DISTINCTIONS



BULLETIN TRIMESTRIEL — N°36

# ÉDITORIAL

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021  
VALIDITÉ DU 01/04/2021  
AU 30/06/2021

Après avoir fini une année 2020 hors du commun, avec des résultats en tous points satisfaisants et le titre de meilleure SCPI de commerces, CRISTAL Rente n'a connu ni temps mort ni ralentissement.

Sur sa lancée, la SCPI, a convaincu 442 nouveaux associés faisant confiance à sa politique d'investissements en apportant plus de 28 millions d'euros de souscriptions sur le premier trimestre. La Société de gestion a anticipé ce signal fort d'un volume de collecte en augmentation sur 2021, en engageant un programme d'acquisitions d'un montant de près de 80 millions d'euros au premier semestre.

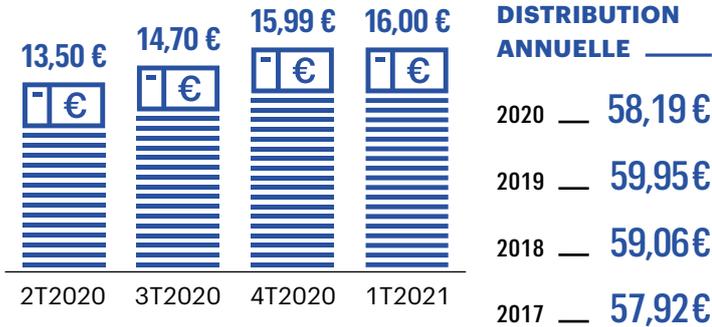
Le dividende trimestriel payé en avril atteindra 16 € pour une part en pleine jouissance. Un niveau de distribution qui conforte l'objectif de la Société de gestion de servir aux associés de CRISTAL Rente un rendement supérieur à 5% sur l'exercice (TDVM).

Sans jamais négliger la performance en capital qui contribue au TRI de 7,24% de la SCPI, avec les dernières expertises qui confirment la bonne tenue des actifs et ouvrent la voie à la valorisation de la société.

La Société de gestion

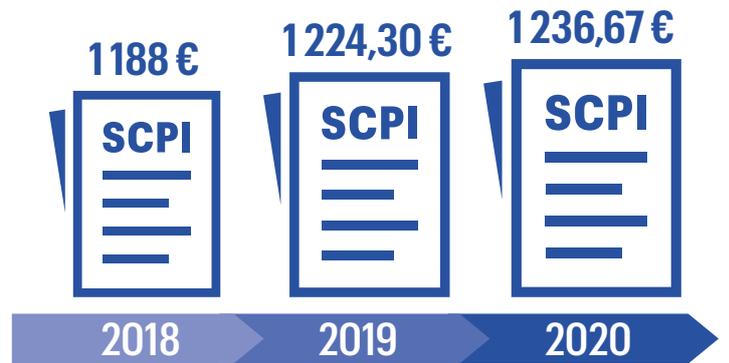
# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ 1T 2021

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART \_\_\_\_\_

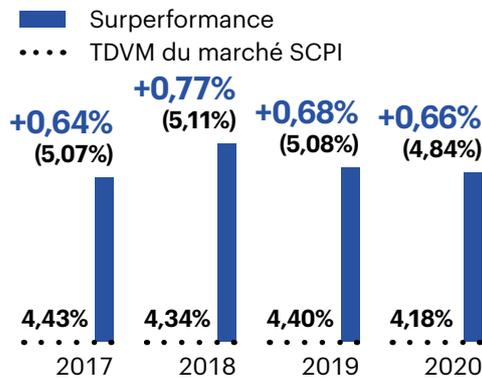


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

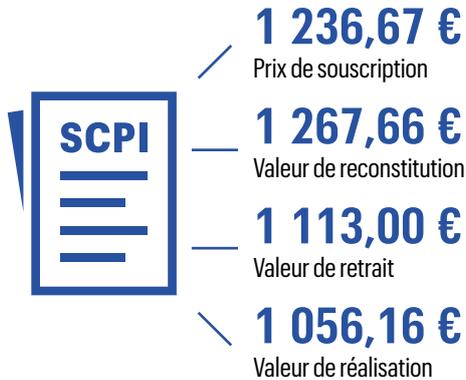
## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION \_\_\_\_\_



## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \_\_\_\_\_



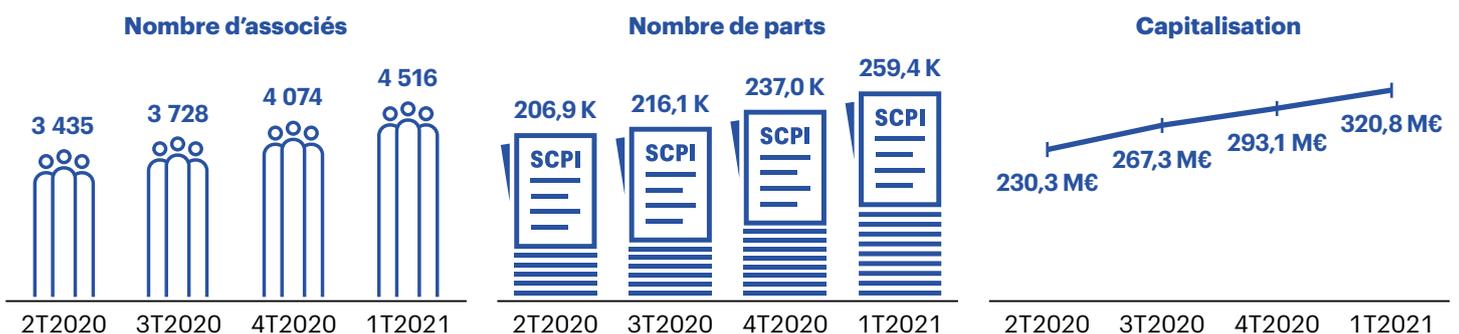
## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART) \_\_\_\_\_



## TRI 5 ANS \_\_\_\_\_

# 7,24%

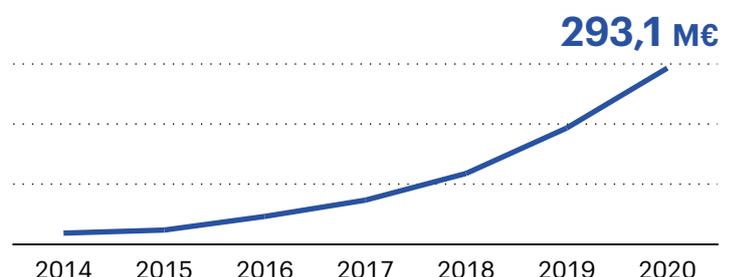
## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES \_\_\_\_\_



## VARIATION DU PRIX MOYEN PONDÉRÉ \_\_\_\_\_



## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE 2020 \_\_\_\_\_

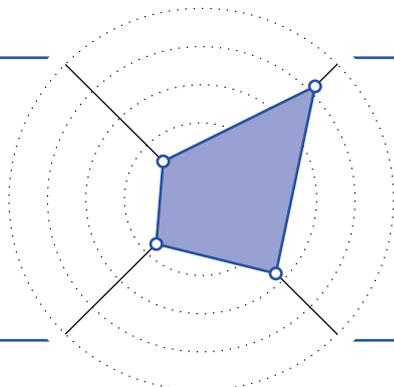


### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres  
**12,56%**

6,65% Automobile  
2,15% Santé, Loisirs  
1,72% Logistique  
0,27% Résidence gérée  
1,44% Vacant

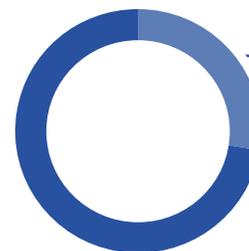


Restauration  
**17,53%**

Commerce alimentaire\*  
**41,60%**

Bricolage et jardinerie\*  
**28,31%**

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*

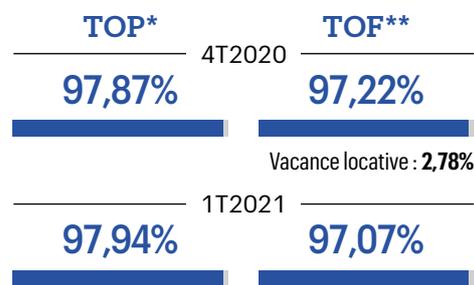


Île-de-France  
**27,54%**

Région  
**72,46%**

\*% de la valeur venale.

### TAUX D'OCCUPATION



\* Taux d'occupation physique. \*\* Taux d'occupation financière.

\*Intégrant la répartition entre la surface alimentaire et jardinerie des baux de GAMM VERT.

**132**  
Locataires

**120**  
Baux

Surface totale  
**236 208 m<sup>2</sup>**

### DERNIÈRES ACQUISITIONS (A) / PROMESSES D'ACQUISITION (PA)

	Jardiland	franprix	(RÉGION)	(RÉGION)
Localisation	LE MANS	ROMAINVILLE	(RÉGION)	(RÉGION)
Type d'actif	Jardinerie	Commerces de proximité	Commerce alimentaire	Bricolage
Surface	5 180 m <sup>2</sup>	2 121 m <sup>2</sup>	-	-
Prix AEM	6,3 M€	6 M€	-	-
Date d'acquisition	Février 2021	Mars 2021	Mai 2021 (Réitération)	Juin 2021 (Réitération)

### ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur locative de marché (HT HC)*	Commentaires
Amneville - LES THERMES	Commerce	1 300	140 K€	Commercialisation en cours
Lapalisse	Commerce	1 196	110 K€	Commercialisation en cours
Thuir	Commerce	1 497	140 K€	Commercialisation en cours
Louveciennes	Commerce (3 locaux)	274	55,6 K€	Commercialisation en cours (sous garantie locative par le vendeur)
Boissy-St-Léger	Commerce (4 locaux)	699	100 K€	Commercialisation en cours (sous garantie locative par le vendeur)

\*loyer annuel facial du bail commercial.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 1 236,67 € depuis le 01/08/2019.

Prix de souscription .....	<b>1 236,67 €</b>
Minimum de souscription .....	<b>1 part</b>
(lors de la première souscription)	
Délai de jouissance .....	<b>6 mois</b>
Commission de souscription .....	<b>10% TTI</b>
Commission de gestion .....	<b>13,20% TTC</b>
(des produits locatifs HT et des produits financiers nets de frais de gestion)	

## 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 notamment les modalités suivantes :
  - Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur moins les frais de souscription, soit 1 113 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectue par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.
- 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.

### Cession de gré à gré

- 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 du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai d'un mois à compter de la demande. La Société de gestion percevra du cessionnaire, pour toute cession faite sans l'intervention de cette dernière, une commission de 180 € TTI à titre des frais de dossier.

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

- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- La société ne garantit pas la cession des parts.

Période	Retraits (Nb de parts)	Valeur de retrait (euro)
2T2020	160	1 113
3T2020	433	1 113
4T2020	1 144	1 113
1T2021	449	1 113

## 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.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

## FISCALITÉ - VALEUR IFI

### Revenus imposables

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession, prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement qui, en fonction de la durée de détention, est de 1,65% par an au-delà de la 5e jusqu'à la 21e année, 4% au terme de la 22e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22e année, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

## Valeur IFI

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI.

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée (1 113 €) pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs du bilan.

Ainsi, la valeur IFI 2021 est de 1025,92 €.

## VALEUR DE RÉALISATION 2020

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1 056,16 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2020.

## MARCHÉ SECONDAIRE 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.

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 2, rue de la Paix, 75002 Paris.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : le nombre de parts sociales multiplié par le prix acquéreur (ou prix de souscription)

**Prix de souscription** : déterminé par la Société de Gestion. Il s'entend frais inclus.

**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 »), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

**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.

**Valeur de réalisation** : valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais relatifs à une reconstitution du patrimoine.

**Valeur de retrait** : prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com)



**Société civile de placement immobilier à capital variable**

VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 18-06 du 15/05/2018 • RCS PARIS : 531 884 070 • 2 rue de la Paix - 75002 PARIS



**Inter Gestion REIM**

**Société de gestion de portefeuille**

Agrément AMF n°SGP 12000008 du 29 Février 2012 • Société Anonyme au capital de 240 000 € • RCS PARIS : 345 004 436 • 2 rue de la Paix - 75002 Paris • Tel. 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)