



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

SCPI  
RENDEMENT

par Inter Gestion

Photos non contractuelles.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital statuaire: ..... 300 150 000 €  
Date d'immatriculation: ..... 21/04/2011  
N° RCS Paris: ..... 531 884 070  
Visa AMF n°18-06 en date du 15/05/2018.

### Situation au 31/03/2019

Nombre de parts émises: ..... 122 868  
Collecte du trimestre: ..... 14 974 200 €  
Capital social: ..... 110 581 200 €  
Capitalisation\*: ..... 132 697 440 €  
\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2018 ..... 1 727  
Au 31 mars 2019 ..... 1 902

## PRIX DE LA PART

1 080,00 € / PART

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Valeur nominale: ..... 900 €  
Prime d'émission: ..... 180 €  
Délai de jouissance: ..... 6 mois  
Commission de souscription: .....  
..... entre 7% et 10% TTC  
(en sus du prix de souscription, le taux est dégressif selon le nombre de parts souscrites)  
Commission de gestion: .....  
..... 11,04% TTC  
(des produits locatifs HT et des produits financiers nets de frais de gestion)

# CRISTAL RENTE

BULLETIN D'INFORMATION - N°31

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

VALIDITÉ DU 01/04/2019  
AU 30/06/2019

## ÉDITORIAL

L'Autorité des marchés financiers a récemment modifié la périodicité du bulletin d'information des associés qui était établi jusqu' alors à la fin de chaque trimestre.

À compter de l'année 2019, ce moyen de communication de la Société de gestion avec les associés fera ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.

Cette modification permet de faire mieux coïncider le rythme de l'information des associés avec celui du cycle économique des actifs immobiliers.

Ainsi pour Cristal Rente, le bulletin d'information du premier trimestre 2019 sera le dernier qui sera suivi par le premier bulletin semestriel arrêté au 30 juin et communiqué aux associés en juillet.

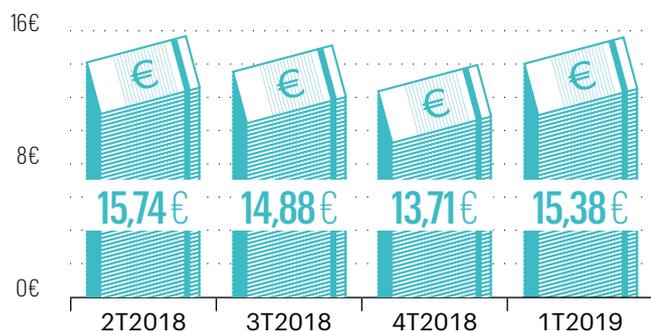
Inter Gestion a par ailleurs prévu la possibilité de communiquer entre deux bulletins semestriels au moyen d'une "News Letter" en fonction de l'actualité de Cristal Rente.

À la lecture du prochain - et dernier - bulletin trimestriel, vous constaterez qu'au cours des trois premiers mois de l'année le rythme des souscriptions s'est accéléré avec un niveau de collecte représentant 40% de celui de l'année 2018, augurant pour Cristal Rente d'un bon cru 2019 en termes de levée de fonds et de programme d'investissements.

L'assemblée générale annuelle est fixée au 14 juin 2019. Elle comportera une partie extraordinaire en vue de la mise en place de la décimalisation des parts, de la suppression du taux dégressif relatif aux frais de souscription et de la modification d'un seuil minimum de souscription au profit d'une part afin de simplifier l'acquisition des parts par les épargnants.

La Société de gestion

### DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



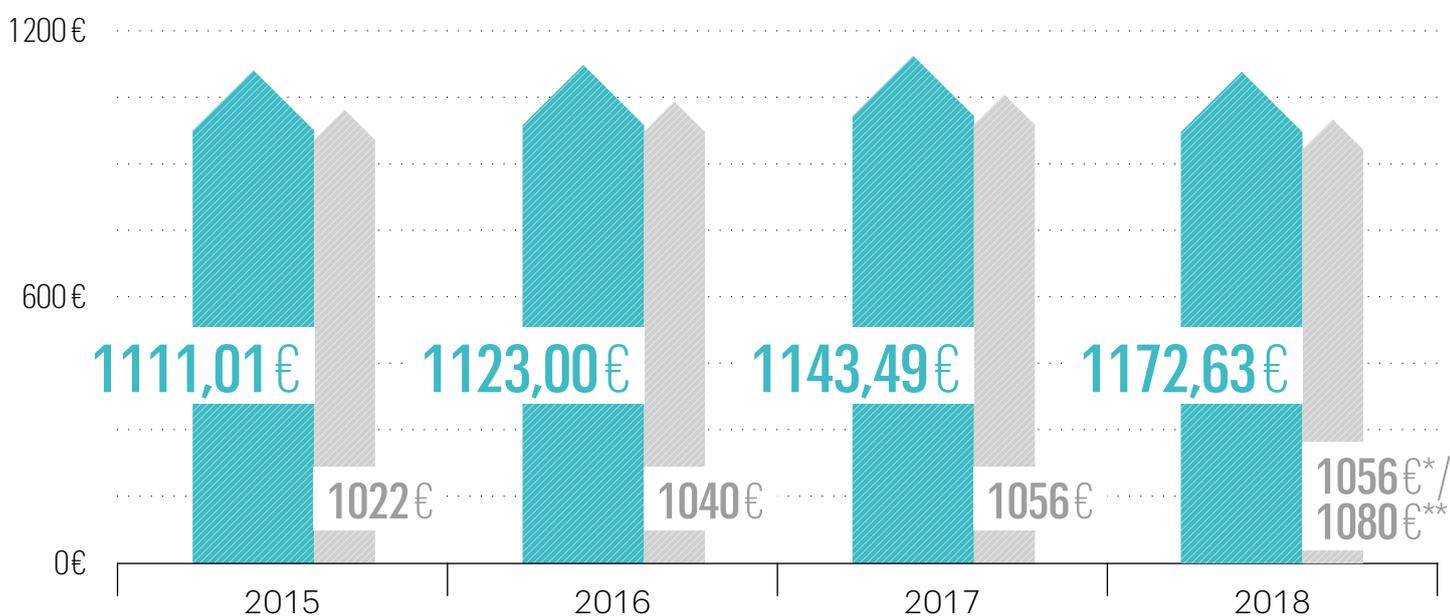
#### Trimestriel

1T2019: .....	<b>15,38€</b>	2018: ....	<b>59,06€</b> (14,77€/Tri)
4T2018: .....	<b>13,71€</b>	2017: ....	<b>57,92€</b> (14,48€/Tri)
3T2018: .....	<b>14,88€</b>	2016: ....	<b>56,49€</b> (14,12€/Tri)
2T2018: .....	<b>15,74€</b>	2015: ....	<b>58,50€</b> (14,63€/Tri)

#### Annuel

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

### VARIATION DU PRIX MOYEN PONDÉRÉ



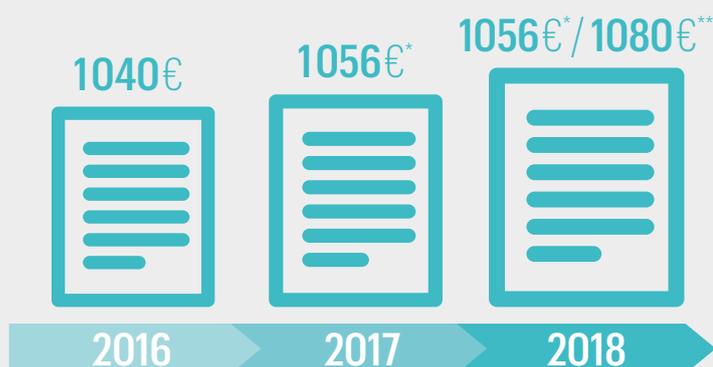
■ Prix moyen pondéré  
■ Prix de la part

ÉVOLUTION 2016/2015 **1,08%**

ÉVOLUTION 2017/2016 **1,82%**

ÉVOLUTION 2018/2017 **2,55%**

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



\*À compter du 1er juillet 2017. \*\*À compter du 25 juillet 2018.

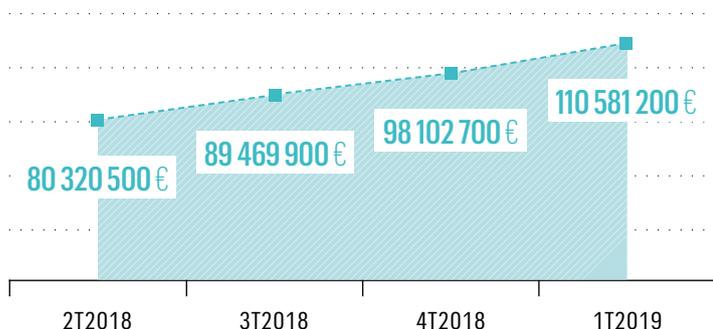
### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ\*



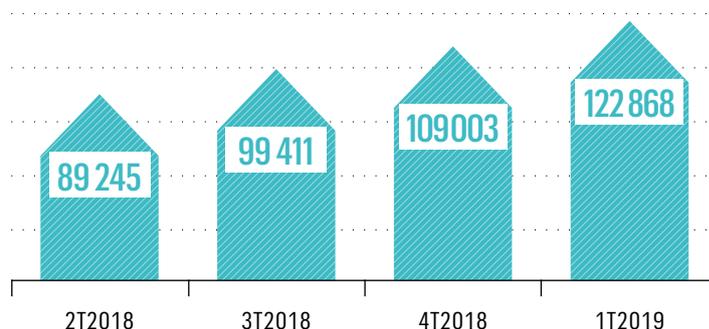
\*Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

### ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES <sup>(1)</sup>

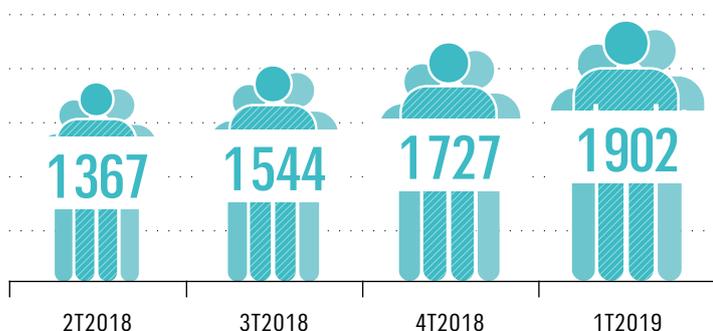
#### Évolution du capital <sup>(3)</sup>



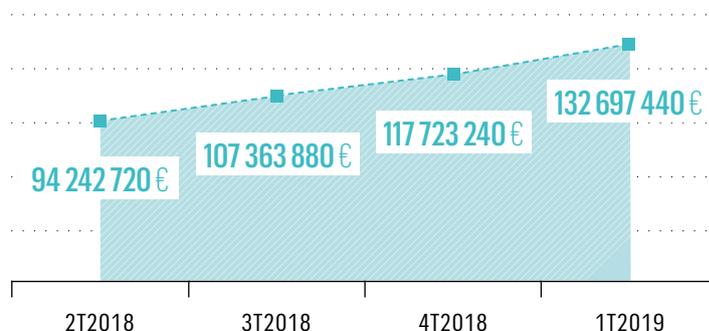
#### Nombre de parts <sup>(1)</sup>



#### Nombre d'associés <sup>(1)</sup>

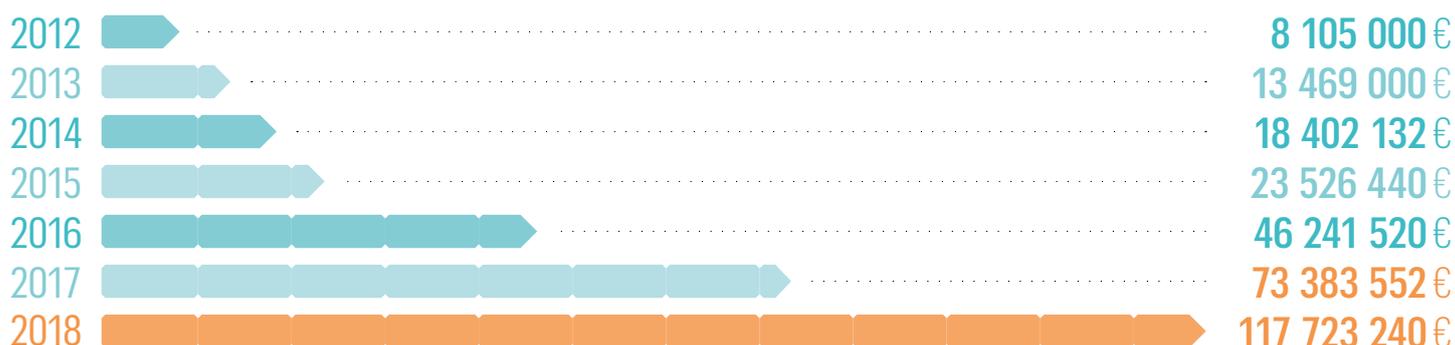


#### Capitalisation <sup>(2)</sup>



(1) Cumul en fin de trimestre. (2) Capitalisation sur la base du prix d'émission de 1056 € à compter du 3T2017. (3) Capital social : valeur nominale de la part hors frais de souscription multipliée par le cumul des parts émises en fin de trimestre.

### ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE 2018



### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019

1054,15 €

Valeur de réalisation  
(prix par part)



1144,18 €

Valeur de reconstitution  
(prix par part)

896,35 €

Valeur IFI

### TRI 5 ANS

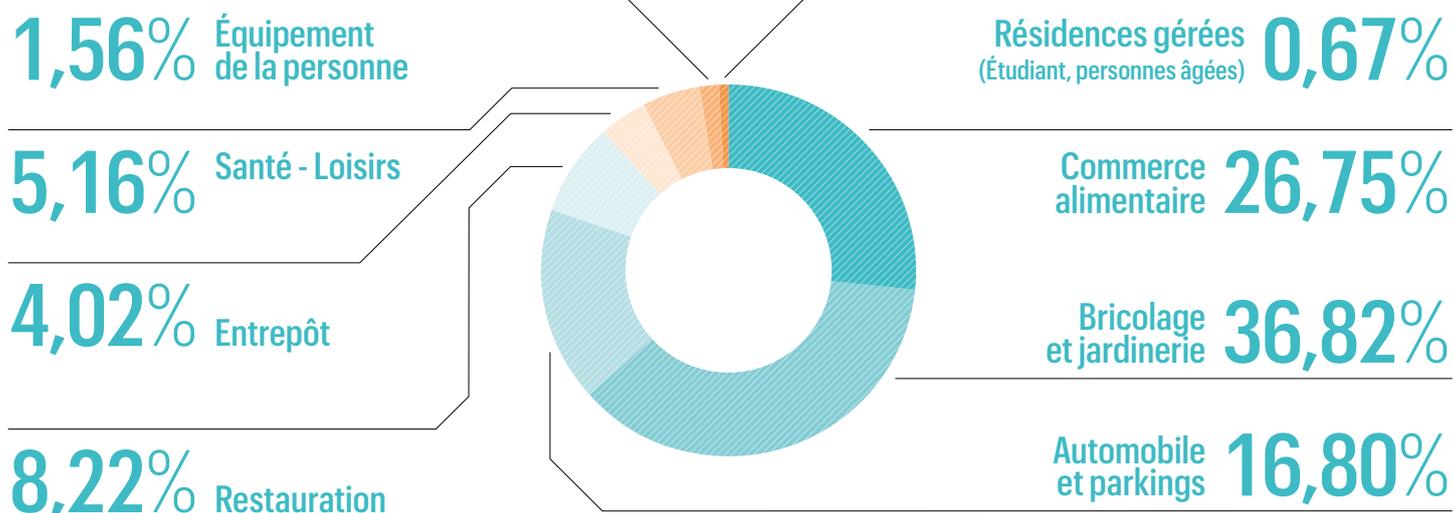
7,51 %

## DERNIÈRES ACQUISITIONS / PROMESSES D'ACQUISITION

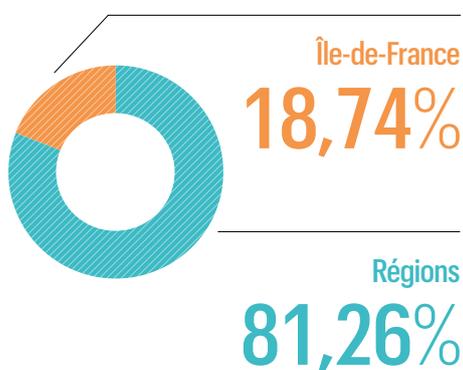
Localisation	A/ PA	TYPE D'ACTIF	SURFACE /M <sup>2</sup>	PRIX AEM	LOYER ANNUEL HT HC k/e	DATE ACQUISITION*
Néant.	-	-	-	-	-	-

\* / Répétition de l'acte

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur venale.

## RENOUVELLEMENT

AUCUN.

## Taux d'occupation financière\*

92,87%\*\*

2,75%

Locaux vacants

4,38%

Locaux sous franchise

## Taux d'occupation physique

98,71%

\* Taux d'occupation financière

\*\* impact des franchises BIO C'BON et Brasserie/ Signature bail crèche effective lors du 2T2019.

## 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	1300	104 000	Mandat de commercialisation en cours
NOGENT SUR MARNE	Activité professionnelle	200	70 000 - 80 000	Mandat de commercialisation en cours

Surface totale  
**135 616m<sup>2</sup>**

**60** locataires

Parmi lesquels :



**59** baux



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 1 080 € (hors frais de souscription) depuis le 25/07/2017.

Valeur nominale : ..... 900 €

Prime d'émission : ..... 180 €

Minimum de souscription : 2 parts lors de la première souscription.

## 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 hors frais de souscription, soit 1 080 €.

- Lorsqu'il n'y a pas de contre-partie 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 cédant, pour toute cession faite sans l'intervention de cette dernière, une commission de 180 € TTI à titre des frais de dossier.

• Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2010, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).

### 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)
2T2018	130	1056
3T2018	25	1056/ 1080
4T2018	91	1080
1T2019	0	1080

## 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> 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 bénéficiaires 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 5<sup>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> 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, 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 2019 est de 896,35 €.

## VALEUR DE RÉALISATION 2019

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1054,15 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2018.

## 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.

Il n'a été enregistré aucun ordre d'achat ou de vente au cours du trimestre

## 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 :

[giselle.clair@inter-gestion.com](mailto:giselle.clair@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 de Distribution sur Valeur de Marché** : rapport du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n, sur le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux de Rentabilité Interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

**Taux d'Occupation Financier (TOF)** : 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 divisé par le montant des loyers théoriques.

**Taux d'Occupation Physique (TOP)** : 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 souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**Variation du Prix Moyen pondéré** : rapport de l'écart entre le prix moyen acquéreur de l'année n et n-1, sur le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1.



### **Avertissement :**

En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur le internet ([www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)) ou sur demande (Inter Gestion, 2 rue de la paix - 75002 Paris.) La notice légale a été publiée au BALO du 27 juin 2018 et a obtenu le Visa n°18-06 de l'AMF en date du 15 mai 2018.

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique. La Société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse comme à la baisse ainsi que la valeur de la part.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société entre les mains des associés au prorata de leur participation dans la société. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI. La Société de gestion transmet aux associés les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus.