



Inter Gestion  
REIM

# CRISTAL Rente

## SITUATION AU 31/12/2020



Prix de souscription

**1 236,67 €** /PART



Nombre de parts émises

**237 055**



Collecte du semestre

**40 897 094 €**



Capitalisation\*

**293 159 264 €**

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



Nombre d'associés

**3 435 → 4 074**

Au 01/07/2020

Au 31/12/2020

## BULLETIN D'INFORMATION - N°35

# ÉDITORIAL

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

VALIDITÉ DU 01/01/2021

AU 30/06/2021

Au terme d'une année au cours de laquelle l'activité économique s'est nettement ralentie, le bilan 2020 de la SCPI traduit la capacité de résistance et le potentiel de développement du fonds.

Dans un environnement marqué par une baisse de près de 30% de la collecte des SCPI, le volume des souscriptions s'est accru de 5% par rapport à l'année précédente.

Alors que l'activité des marchés de l'immobilier commercial et de l'immobilier de bureau tend à se réduire, Cristal Rente conserve un rythme d'investissement soutenu et porte, avec plus de 130 M€ d'acquisitions nouvelles, son patrimoine à 300 M€.

Enfin, Cristal Rente a pu servir plus de 97% de la performance 2019 et maintenir à 4,84% le taux de distribution de ses dividendes, niveau particulièrement élevé qui atteste la pertinence des choix d'investissement effectués depuis l'origine.

En ce début d'année nouvelle, Inter Gestion REIM vous proposera des réponses fiables et simples en matière d'épargne et de placement ainsi que des solutions innovantes soit pour la recherche de revenus actuels ou différés soit pour la constitution ou la transmission d'un capital, comme la programmation de l'épargne ou le démembrement de la propriété des parts.

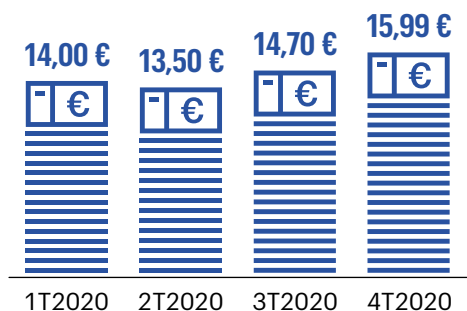
## DISTINCTIONS



**La Société de gestion**

# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ 2S 2020

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

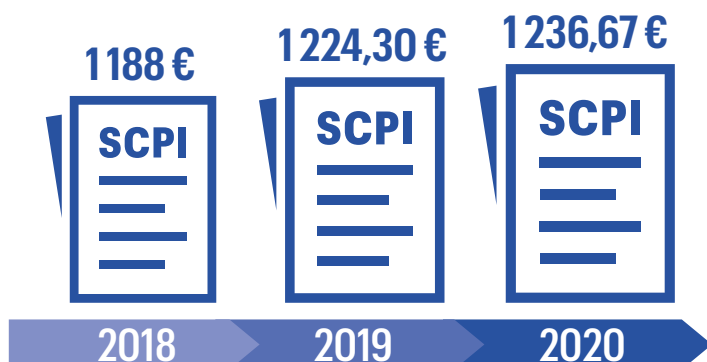


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**DISTRIBUTION ANNUELLE**

| Année | Distribution annuelle (€) |
|-------|---------------------------|
| 2020  | 58,19 €                   |
| 2019  | 59,95 €                   |
| 2018  | 59,06 €                   |
| 2017  | 57,92 €                   |

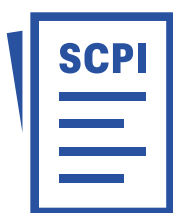
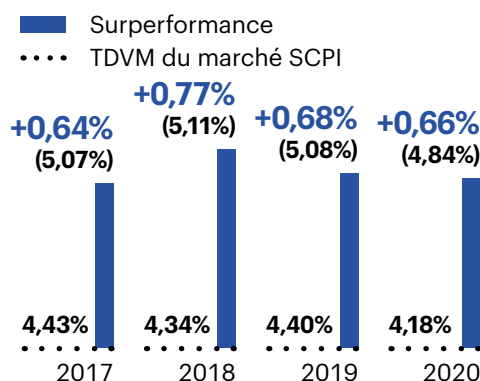
## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION \_\_\_\_\_



## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

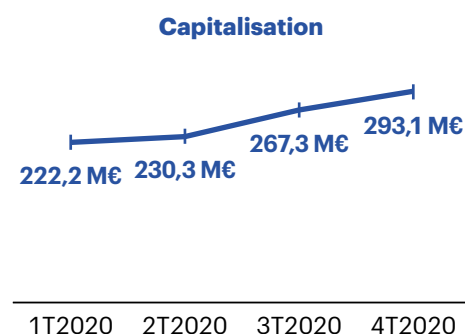
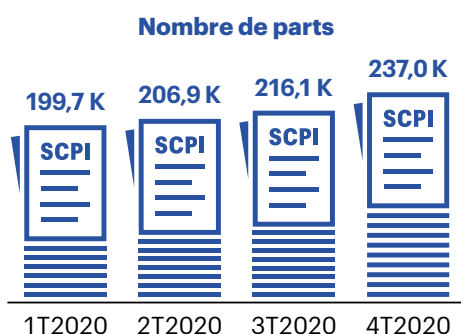
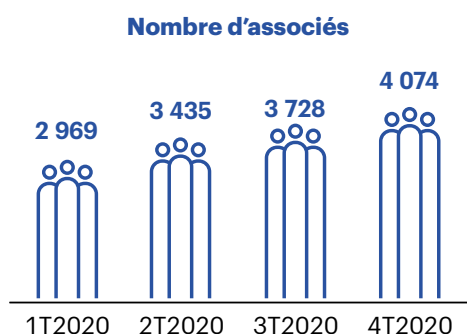
## TRI 5 ANS \_\_\_\_\_



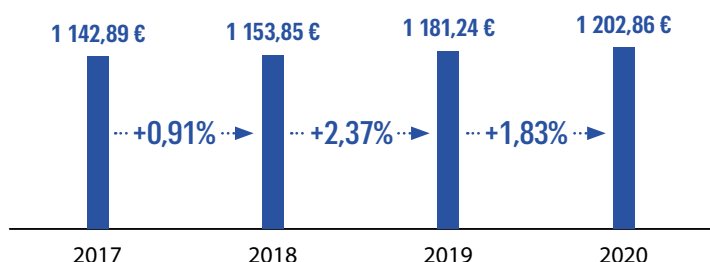
|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 1 236,67 € | Prix de souscription     |
| 1 263,66 € | Valeur de reconstitution |
| 1 113,00 € | Valeur de retrait        |
| 1 055,47 € | Valeur de réalisation    |

**7,24%**

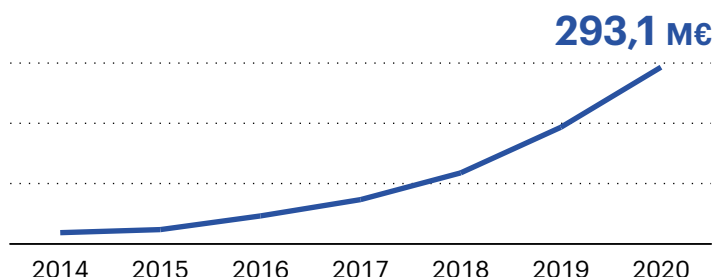
## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES \_\_\_\_\_



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



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



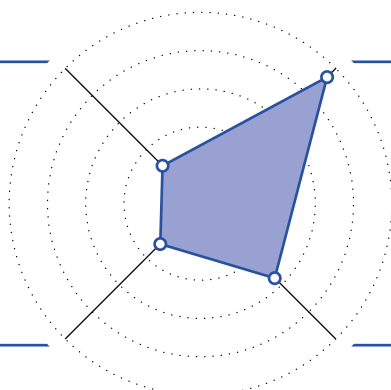
# SITUATION LOCATIVE 2S 2020

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

Autres  
**12,95%**

6,97% Automobile  
2,39% Santé, Loisirs  
1,77% Logistique  
0,28% Résidence gérée  
1,54% Vacant

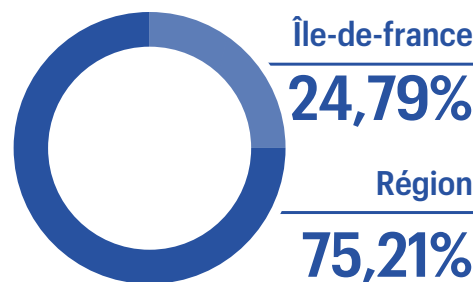
Restauration  
**15,06%**



Commerce  
alimentaire\*  
**44,47%**

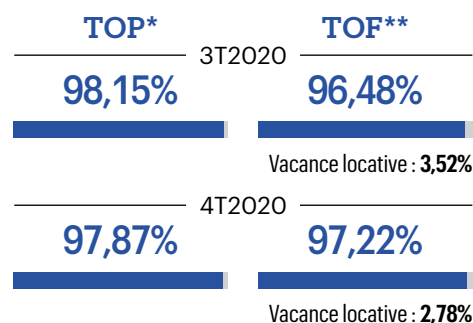
Bricolage  
et jardinerie\*  
**27,52%**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur venale.

## TAUX D'OCCUPATION



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

**126**  
Locataires

**114**  
Baux

Surface totale  
**228 086 m<sup>2</sup>**

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

Localisation

Type d'actif

Surface / Prix AEM

Loyer annuel HT HC

Date d'acquisition

|                              |                               |                                   |                               |                               |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                              |                               |                                   |                               |                               |
| <b>LE PRADET</b>             | <b>DIVERSES (8 SITES)</b>     | <b>LA CELLE-SAINT-CLOUD (IDF)</b> | <b>HERBLAY (IDF)</b>          | <b>DIVERSES (4 SITES)</b>     |
| Commerce alimentaire         | Commerce alimentaire          | Commerce alimentaire              | Commerce alimentaire          | Jardinerie                    |
| 4 315 m <sup>2</sup> / 11 M€ | 18 561 m <sup>2</sup> / 41 M€ | 2 681 m <sup>2</sup> / 9 M€       | 1 056 m <sup>2</sup> / 2,9 M€ | 24 768 m <sup>2</sup> / 25 M€ |
| 587 K€                       | 2 499 K€                      | 479 K€                            | 145 K€                        | 1 572 K€                      |
| Juillet 2020                 | Sept / Nov 2020               | Septembre 2020                    | Octobre 2020                  | Octobre 2020                  |

Localisation

Type d'actif

Surface / Prix AEM

Loyer annuel HT HC

Date d'acquisition

|                                 |                                |                               |                               |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                 |                                |                               |                               |
| <b>BOISSY-SAINT-LEGER (IDF)</b> | <b>CROLLES</b>                 | <b>LE MANS</b>                | <b>(IDF)</b>                  |
| Commerce alimentaire            | Commerce alimentaire           | Jardinerie                    | Commerce alimentaire          |
| 2 243 m <sup>2</sup> / 5 M€     | 4 079 m <sup>2</sup> / 8,27 M€ | 5 180 m <sup>2</sup> / 6,3 M€ | 2 121 m <sup>2</sup> / 7,2 M€ |
| 320 K€                          | 480 K€                         | 411 K€                        | 437 K€                        |
| Décembre 2020                   | Décembre 2020                  | Février 2021                  | Mars 2021                     |

## 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                      | 140 K€                             | Commercialisation en cours   |
| Lapalisse               | Commerce            | 1196                      | 110 K€                             | Commercialisation en cours   |
| Thuir                   | Commerce            | 1497                      | 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 € (frais de souscription inclus) 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<br>(Nb de parts) | Valeur de retrait<br>(euro) |
|---------|---------------------------|-----------------------------|
| 1T2020  | 154                       | 1113                        |
| 2T2020  | 160                       | 1113                        |
| 3T2020  | 433                       | 1113                        |
| 4T2020  | 1144                      | 1113                        |

### 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 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 5<sup>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>ème</sup> années (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 (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 2020 est de 863,99 €.

### VALEUR DE RÉALISATION 2019

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1055,47 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2019.

### 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 divisé 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)**



**CRISTAL Rente**

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)