

# CRISTAL

## Rente

SITUATION  
AU 31/03/2024


 Distribution trimestrielle<sup>(1)</sup>  
**3,125 € /PART<sup>(2)</sup>**

 Prix de souscription  
**250 €<sup>(3)</sup>**

 Nombre de parts émises  
**2 592 413**

 Collecte du trimestre  
**11 044 767 €**

 Capitalisation  
**648 103 357 €**

 Nombre d'associés  
**10 673 → 10 900**  
Au 31/12/2023      Au 31/03/2024

DISTINCTIONS 2024



BULLETIN D'INFORMATION \_\_\_\_\_ N°48

## ÉDITORIAL

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024  
VALIDITÉ DU 01/04/2024  
AU 30/06/2024

Demandé par l'AMF en 2023 après la baisse du prix des parts de plusieurs SCPI de bureaux, le passage en revue à mi année des valeurs de reconstitution deviendra prochainement une disposition du Code monétaire et financier. Cette nouvelle obligation vise à apporter toujours plus de transparence à l'épargnant, mais que révèlent vraiment ces valeurs ?

Lorsqu'un actif fait l'objet d'une cotation, sa valeur est le résultat de la confrontation des ordres d'achat et de vente transmis par nombre d'acteurs. C'est un élément objectif incontestable à tout moment de son établissement. Dans le cas des SCPI, la valeur des actifs est le résultat d'une expertise qui dépend de la nature des constructions, de leur surface, de leur situation ou de la solidité de l'exploitant. L'immeuble ne fait pas l'objet d'une vente. Lorsque celle-ci se produit, le vendeur se confrontera à un nombre relatif d'acquéreurs et, quand les investisseurs ont les poches pleines d'argent qu'ils doivent impérativement investir, ils seront enclins à faire monter les enchères.

Les valeurs d'expertises établies en externe reflètent les tendances des différentes typologies immobilières qui, dans le dialogue continu qui s'établit, sont la boussole de la Société de gestion. Au contact quotidien du terrain, cette dernière, par sa connaissance approfondie des actifs qu'elle gère, peut apporter une éventuelle pondération et user de la faculté d'ajustement du prix de souscription avec la règle des + ou - 10%, en justifiant les raisons d'une baisse ou d'une hausse.

Ces 2 rendez-vous d'évaluation annuels amènent donc un cadre précieux et rassurant pour l'épargnant. La pondération éclairée des prix de souscription en conséquence, reste toutefois la responsabilité de la SGP.

La Société de gestion

# PERFORMANCES FINANCIÈRES T1 2024

## DISTRIBUTION<sup>(1)</sup>

	ANNUELLE
2023	12,50 €
2022	12,50 €
2021	12,47 €
2020	11,63 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

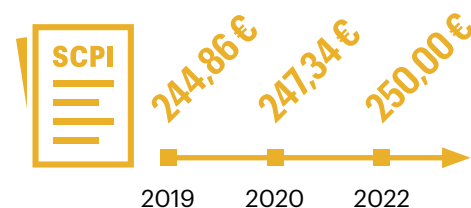
## TRIMESTRIELLE

**3,125 €** Dividende brut par part

**3,001 €**  
Dividende par part net de fiscalité étrangère

**0,124 €**  
Prélèvement fiscalité étrangère par part

## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



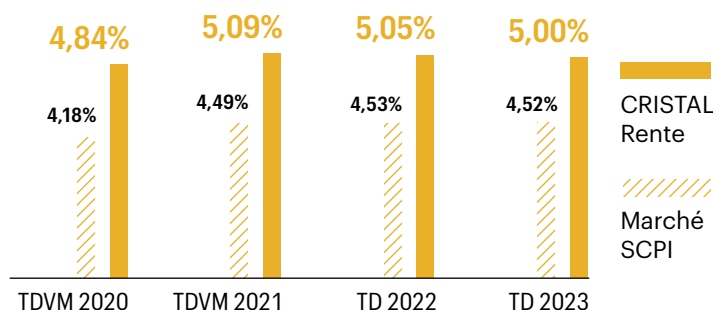
(1) CRISTAL Rente applique un prélèvement à la source sur les revenus étrangers, neutralisé en France par l'application du mécanisme du crédit d'impôt ou du taux effectif, permettant ainsi d'éviter la double imposition. Afin de vous verser des dividendes nets de fiscalité étrangère, CRISTAL Rente impute les sommes prélevées en diminution de vos acomptes sur dividendes.

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

**5,56%**  
TRI 10 ans

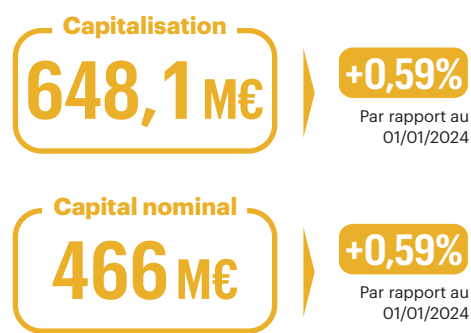
(2) Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Période de référence : 2013 à 2023.

## TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup>

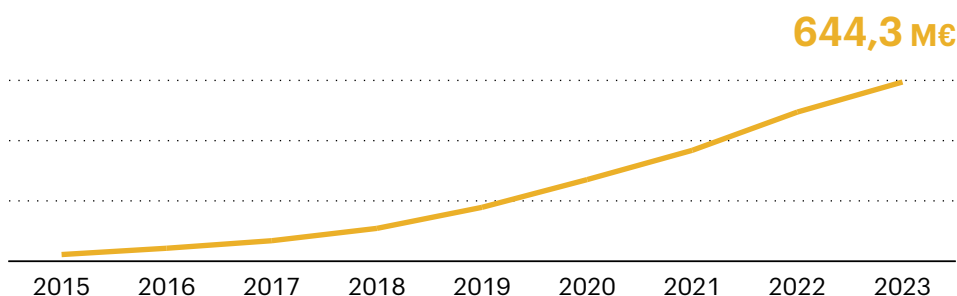


(3) Le taux de distribution de la scpi est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. En 2023, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 0%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 2,31% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 3,08%.

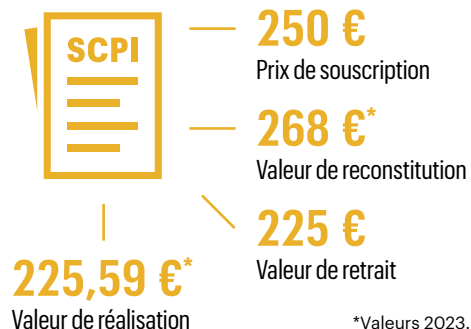
## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES



## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE



## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



\*Valeurs 2023.

# SITUATION LOCATIVE

T1 2024

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres

9,81%

3,45% Automobile, parking  
0,15% Services financiers  
0,11% Équipement de la maison  
2,39% Santé, Loisirs et ERP à vocation sociale  
0,04% Activité professionnelle  
0,13% Résidence gérée  
1,90% Discount non-alimentaire  
1,63% Vacant

Restauration

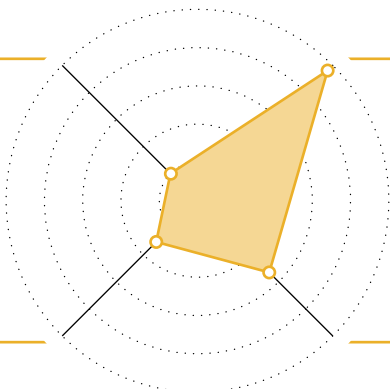
15,42%

Commerce alimentaire

47,89%

Bricolage et jardinerie

26,88%



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Étranger

15,13%

Île-de-France

17,23%

Régions

67,64%

\* % de la valeur venale.



11 691 208 € HT

Loyers encaissés\*

\*Au T4 2023.



205

Locataires



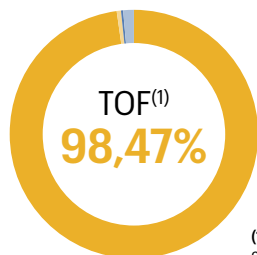
215

Baux

Surface totale

414 081 m<sup>2</sup>

## TAUX D'OCCUPATION



Locaux occupés : 98,03%

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,44%

Vacance locative : 1,53%

Locaux vacants sous promesse : 0,00%

Locaux vacants en restructuration : 0,23%

Locaux vacants en recherche de locataire : 1,30%

(1) Taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

## DURÉE DES BAUX

Moyenne au 31/03/2024.

WALT<sup>(2)</sup>

6,43 ans

WALB<sup>(3)</sup>

4,36 ans

(2) Weight Average Lease Term. (3) Weight Average Lease Break.

# PATRIMOINE

## ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	VLM* HT (€)	Commentaires
AMNEVILLE-LES-THERMES	Commerce (2 locaux)	1 211	149 950 €	Commercialisation en cours
LAPALISSE	Commerce	1 196	83 720 €	Commercialisation en cours
LOUVECIENNES	Commerce (3 locaux)	770	186 750 €	Commercialisation en cours
BOISSY-SAINT-LÉGER	Commerce	199	29 850 €	Commercialisation en cours
ROMAINVILLE	Commerce	885	145 154 €	Commercialisation en cours
THUIR	Commerce	1 374	114 150 €	Commercialisation en cours
REVEL	Commerce	1 330	106 400 €	Travaux en cours

\* Valeur locative de marché

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription .....	250 €
Minimum de souscription .....	1 part
(lors de la première souscription)	
Dont commission de souscription .....	10% TTI

## 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 225 €.
  - 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. 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 de 2 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 90 € 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 CMF, 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
1T 2024	29 208	225 €

## DATE DE JOUISSANCE

Les parts ou fractions de parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 6e mois qui suit la date d'enregistrement de la souscription sur le registre.

## 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 sur 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>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</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 (225 €) 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 indicative 2023 est de :

- 215,02€ pour les résidents fiscaux français
- 213,35 € pour les non-résidents fiscaux

## VALEUR DE RÉALISATION 2022

Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2022.

## 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.

## SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

### Classification SFDR :

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et / ou sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure/ S.F.D.R »). Il est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque dans le document d'information des investisseurs.

La Société s'engage en particulier à promouvoir des caractéristiques environnementales portant sur les enjeux relatifs à l'énergie et au carbone. Elle vise à :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor.

### Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

- Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
- Risques physiques liés au changement climatique ;
- Risques de transition liés au changement climatique ;
- Risques liés à la biodiversité.

### Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

2, Rue de la Paix 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • Société Anonyme au capital de 240 000,00 euros • Code APE 6630Z Gestion de Portefeuille N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.