

# CRISTAL Rente

## SITUATION AU 30/09/2023



Distribution trimestrielle

**3,125 € /PART**

Versement le 25/10.  
Dernier versement le 25/07.



Prix de souscription

**250 € /PART**



Nombre de parts émises

**2 527 394**



Collecte du trimestre

**37 345 810 €**



Capitalisation

**631 848 500 €**



Nombre d'associés

**9 903 → 10 304**

Au 30/06/2023      Au 30/09/2023

## BULLETIN D'INFORMATION - N°46

# ÉDITORIAL

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/10/2023

AU 31/12/2023

La question était posée en juin, la correction du prix des actifs immobiliers pouvait-elle conduire certaines SCPI à baisser le prix de souscription de la part ?

La réponse est arrivée au début du mois de juillet relayée par la presse grand public. Des gérants, en nombre limité mais parmi les plus gros collecteurs du marché des SCPI annonçaient des « réévaluations à la baisse » du prix de souscription de plusieurs de leurs fonds allant de 10% jusqu'à presque 20%.

Mais était-ce pour autant la chute des SCPI ? Bien évidemment que non ! La grande majorité des Sociétés de gestion de la place a réagi pour affirmer qu'il n'était nullement question de revoir à la baisse le prix de souscription de leurs fonds, confortées en cela par les évaluations à mi-année demandées à cet effet aux gérants par l'Autorité des marchés financiers.

Une chose est certaine, tous les gérants ne gèrent pas leurs SCPI de la même façon. La pondération entre l'analyse financière et immobilière dans les orientations stratégiques des politiques d'investissement, l'exposition à certaines typologies d'actifs, la sensibilité plus ou moins grande à la volatilité des taux d'intérêt, la nature des canaux de distribution, le poids des détenteurs institutionnels au capital des fonds, sont au nombre des caractéristiques qui différencient les Sociétés de gestion et construisent la performance des SCPI sur le long terme.

Enfin, rappelons que CRISTAL Rente présente une décote du prix de souscription de 8,80%<sup>(1)</sup> sur celui qui serait égal à la valeur de reconstitution<sup>(2)</sup>.

## DISTINCTION 2023

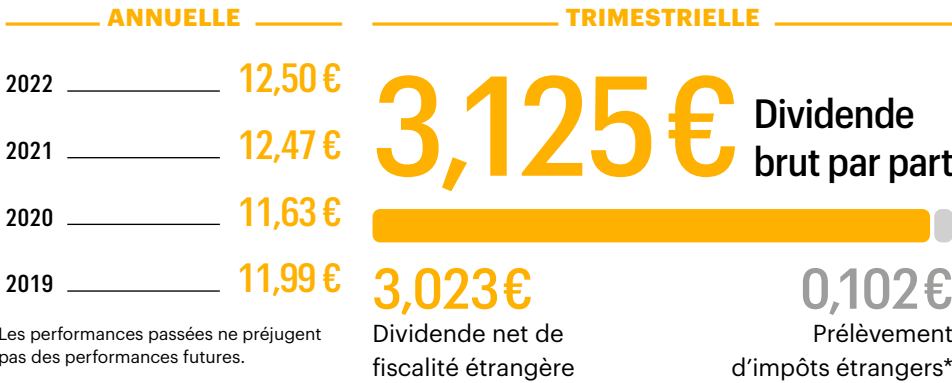


## La Société de gestion

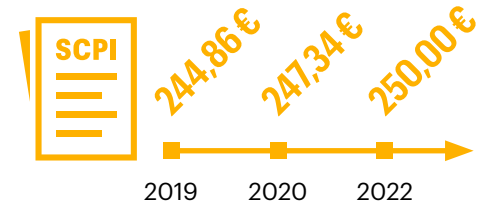
(1) Estimation au 30 septembre 2023. (2) La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T3 2023

## DISTRIBUTION \_\_\_\_\_

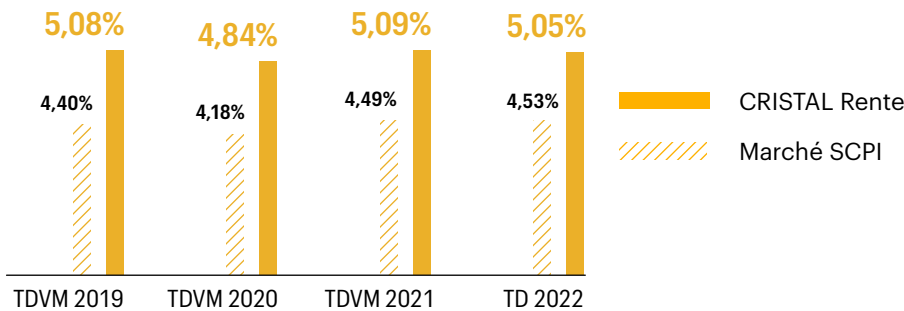


## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION \_\_\_\_\_

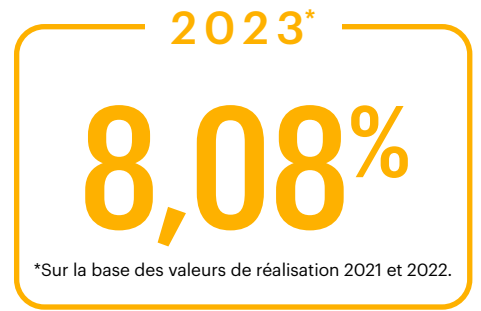


\*CRISTAL Rente applique un prélèvement à la source sur les revenus étrangers, neutralisé en France par l'application du mécanisme du crédit d'impôt ou du taux effectif, permettant ainsi d'éviter la double imposition. Afin de vous verser des dividendes nets de fiscalité étrangère, CRISTAL Rente impute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

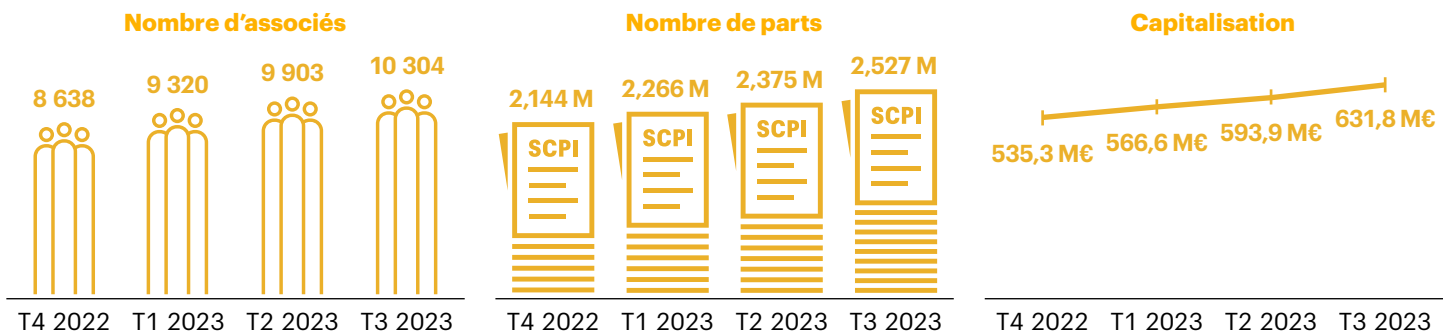
## TAUX DE DISTRIBUTION \_\_\_\_\_



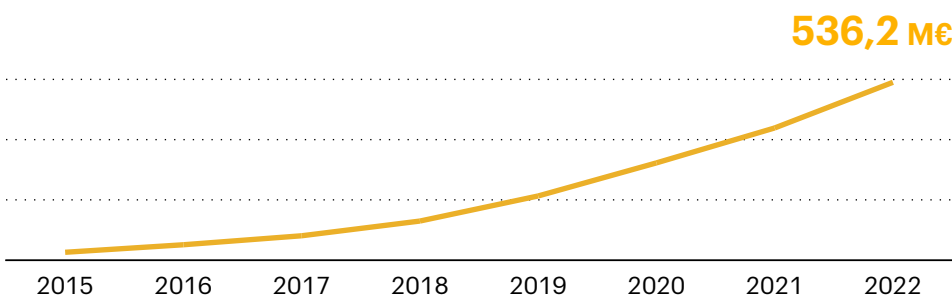
## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER \_\_\_\_\_



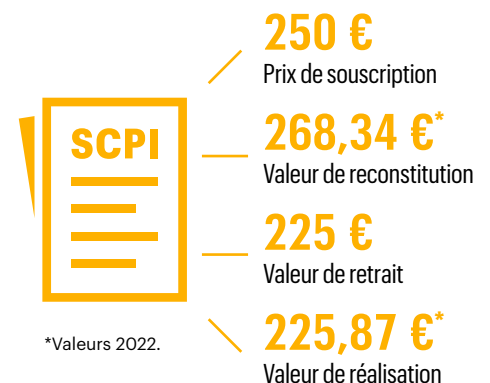
## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES \_\_\_\_\_



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



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



# SITUATION LOCATIVE

T3 2023

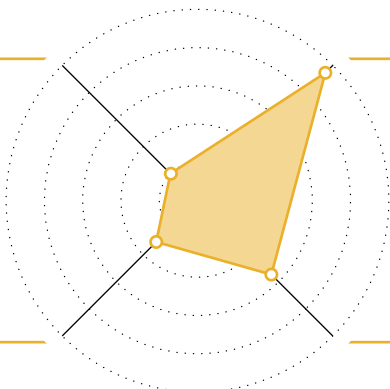
## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres  
**9,24%**

3,54% Automobile  
0,16% Services financiers  
0,11% Équipement de la maison  
1,72% Santé, Loisirs et ERP à vocation sociale  
0,01% Activité professionnelle  
0,13% Résidence gérée  
1,91% Discount non-alimentaire  
1,64% Vacant

Restauration  
**15,86%**

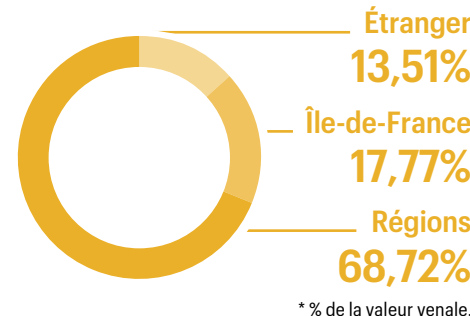


Commerce alimentaire  
**47,04%**

Bricolage et jardinerie  
**27,86%**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*

(% DE LA VALEUR VÉNALE)



**8 620 281 € HT**  
Loyers encaissés\*

\*Au T3 2023.



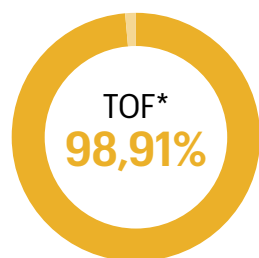
**202**  
Locataires



**213**  
Baux

**Surface totale**  
**405 896 m<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION



- Locaux occupés : 98,12%**
  - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,79%**
- Vacance locative : 1,09%**
  - Locaux vacants sous promesse : **0%**
  - Locaux vacants en restructuration : **0,26%**
  - Locaux vacants en recherche de locataire : **0,83%**

\* Taux d'occupation financière

## DURÉE DES BAUX

Moyenne au 30/09/2023.




WALT<sup>(1)</sup>  
**6,91 ans**

WALB<sup>(2)</sup>  
**5,01 ans**

(1) Weight Average Lease Term  
(2) Weight Average Lease Break

# PATRIMOINE

## DERNIÈRES ACQUISITIONS / PROMESSE D'ACQUISITION

			
Localisation	<b>ESPAGNE</b>	<b>FRANCE</b>	<b>FRANCE</b>
Type d'actif	Commerce	Commerce	Commerce
Surface	7 719 m <sup>2</sup>	3 453 m <sup>2</sup>	3 563 m <sup>2</sup>
Prix AEM HT	13 M €	6 M €	11,3 M €
Acquisition	Novembre 2023	Novembre 2023	Décembre 2023

## VENTES EN COURS

Surface totale  
7 882 m<sup>2</sup>

Valeur locative de marché (HT)  
935 049 €

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 250 € depuis le 01/08/2022.

Prix de souscription .....	<b>250 €</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 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
T3 2023	14 288	225 €

### 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. Les parts ou fractions de parts souscrites porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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 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>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 :

- 212,71 euros pour les résidents fiscaux français ;
- 211,78 euros pour les non-résidents fiscaux.

### VALEUR DE RÉALISATION 2022

La valeur de réalisation d'une part est égale à 225,87 €. 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 ASSOCIÉES

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 relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

#### 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 :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. 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

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél. : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)