



Inter Gestion  
REIM

# CRISTAL Rente

## SITUATION AU 30/06/2021



Prix de souscription

**1 236,67 €** /PART



Nombre de parts émises

**277 369**



Collecte du trimestre

**21 826 132 €**



Capitalisation\*

**343 014 428 €**

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



Nombre d'associés

**4 516 → 5 000**

Au 31/03/2021 Au 30/06/2021

## DISTINCTIONS



## BULLETIN D'INFORMATION - N°37

# ÉDITORIAL

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021

VALIDITÉ DU 01/07/2021

AU 30/09/2021

Dans l'univers de l'épargne, les SCPI ont pris le chemin du retour à la vie normale au vu des 3,62 Mds€ collectés au premier semestre 2021, en augmentation de 4% par rapport à l'année passée. Elles ont maintenu un rendement élevé en 2020 avec un TDVM de 4,18%<sup>(1)</sup>, démontrant leur résilience face aux conséquences de la crise sanitaire.

Un contexte dans lequel CRISTAL Rente se retrouve propulsée parmi les meilleures SCPI de rendement toutes catégories confondues, en surperformant le marché de 66 points de base avec un TDVM de 4,84%.

À mi-année, les indicateurs sont en ligne avec les objectifs de CRISTAL Rente. Les souscriptions du semestre ont franchi la barre des 50 M€. Le résultat du deuxième trimestre a permis la distribution d'un dividende de 16 € / part en pleine jouissance, payable en juillet. Enfin, la SCPI a d'ores et déjà réalisé 59 M€ d'acquisitions sur l'exercice 2021.

Un mot pour conclure et exprimer la satisfaction d'Inter Gestion REIM quant au lancement de deux fonds SCPI venant compléter l'offre du groupe :

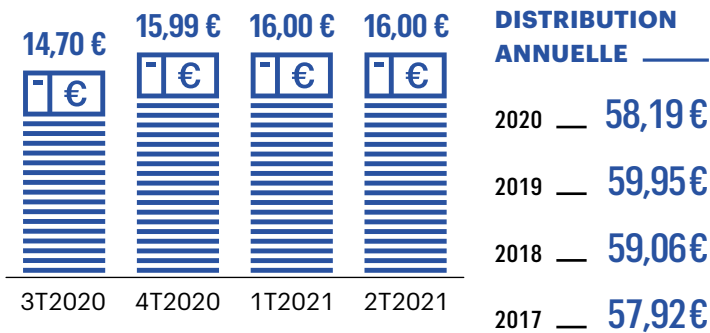
CRISTAL Life propose d'investir dans les besoins essentiels à la vie des personnes (alimentaire, santé, logement et activités professionnelles).

GRAND PARIS Résidentiels investit dans les actifs locatifs classiques et gérés, sous toutes leurs formes dans la zone économique la plus dynamique de France.

La Société de gestion

# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ 2T 2021

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



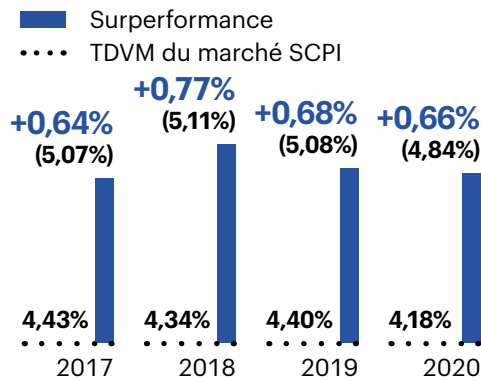
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

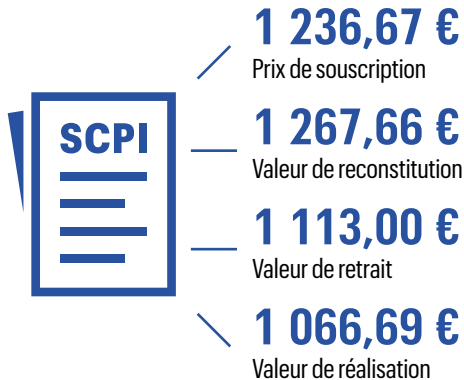


(1) Prix à compter du 25 juillet 2018. (2) Prix à compter du 1er août 2019. (3) Présentation du prix régularisée par modification de la Note d'infos & Statuts (Valeur nominale + Prime d'émission + Frais)

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



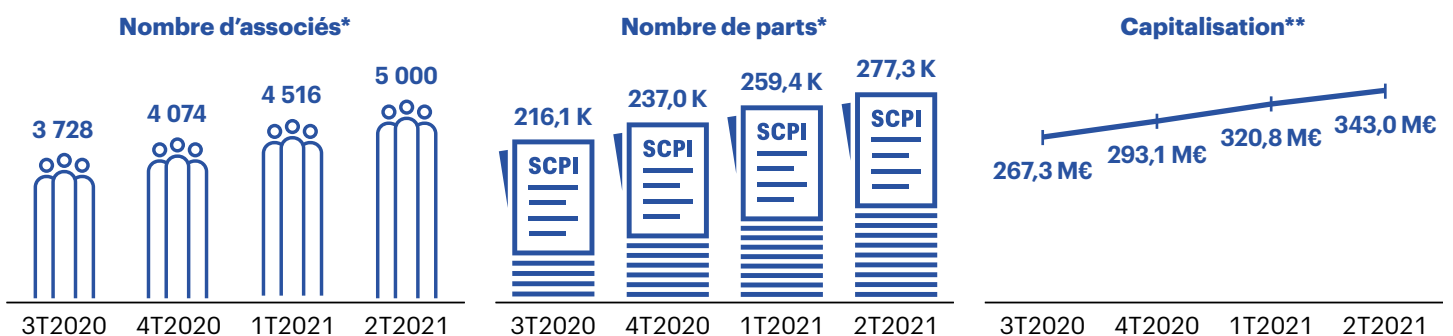
## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART) \_\_\_\_\_



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

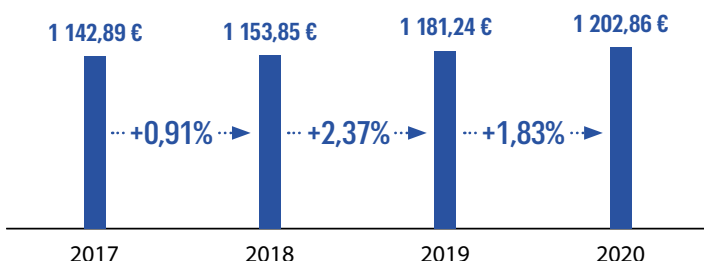
# 7,24%

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

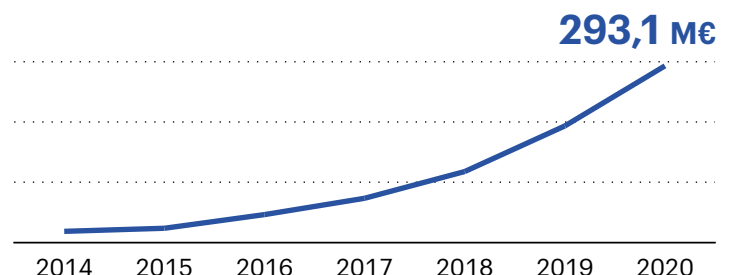


\* Cumul en fin de trimestre. \*\*Capitalisation sur la base du dernier prix d'émission des parts

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



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



# SITUATION LOCATIVE

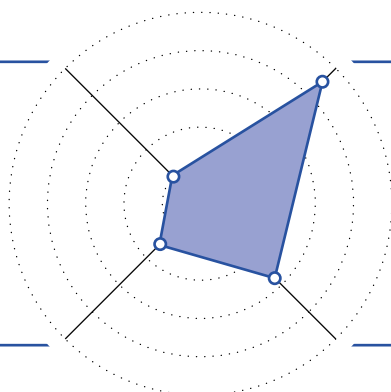
2T 2021

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres  
**10,60%**

5,84% Automobile  
1,75% Santé, Loisirs  
1,51% Logistique  
0,24% Résidence gérée  
1,26% Vacant

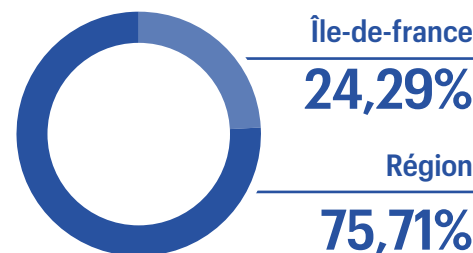


Restauration  
**15,33%**

Commerce  
alimentaire\*  
**45,63%**

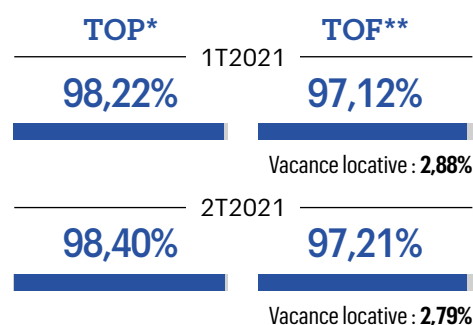
Bricolage  
et jardinerie\*  
**28,44%**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\*% 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.

**135**  
Locataires

**134**  
Baux

Surface totale  
**286 296 m<sup>2</sup>**

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

Localisation	CREST (26)	RÉGION	DÉP. 89 ET 35	BORDEAUX (33)	DÉP. 31, 80 ET 01
Type d'actif	Commerce alimentaire	Commerce alimentaire	Bricolage	Commerce alimentaire	Restauration
Surface	3 431 m <sup>2</sup>	1 604 m <sup>2</sup>	11 329 m <sup>2</sup>	14 021 m <sup>2</sup>	1 267 m <sup>2</sup>
Prix AEM	5,6 M€	7 M€	13 M€	16 M€	7,5 M€
Date d'acquisition	Mai 2021	Mai 2021	Juin 2021	Juin 2021	Juin 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 (2 cellules)	1 300	149 950	Commercialisation en cours
Lapalisse	Commerce	1 196	107 640	Commercialisation en cours
Thuir	Commerce	1 250	123 615	Commercialisation en cours
Louveciennes	Commerce (3 locaux)	278	55 590	Commercialisation en cours (sous garantie locative par le vendeur)
Boissy-St-Léger	Commerce (4 locaux)	636	98 420	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)
3T2020	433	1113
4T2020	1144	1113
1T2021	449	1113
2T2021	228	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.

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 2020 est de 1 025,92 €.

### VALEUR DE RÉALISATION 2020

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1 066,69 €. 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)