La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

CRISTAL Rente

SITUATION AU 31/12/2021

Prix de souscription
247,34 €* /PART

Nombre de parts émises
1 611 242

Collecte du trimestre
34 838 281 €

Capitalisation*
398 524 712 €
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts en vigueur sur la période concernée.

Nombre d'associés
5 404 → 5 965
Du 01/10/2021 Au 31/12/2021

DISTINCTIONS

SCPI DE COMMERCES — VICTOIRES des SCPI 2021 — LeParticulier — VICTOIRE D'OR : Inter Gestion REIM pour sa SCPI CRISTAL Rente

GRANDS PRIX DES SCPI 2021 — MEILLEURE SCPI COMMERCES — CRISTAL Rente Inter Gestion REIM — MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT

BULLETIN D'INFORMATION - N°39

ÉDITORIAL

4ÈME TRIMESTRE 2021
VALIDITÉ DU 01/01/2022
AU 31/03/2022

Indicateur principal de la vitalité du marché, la collecte nette s'est élevée à 7,4 milliards d'euros, soit une progression de 22% en 2021.

Dans ce contexte porteur, CRISTAL Rente, la SCPI des Grandes enseignes, a vu ses souscriptions bondir de 36% en franchissant le seuil des 106 millions d'euros.

Le TDVM de 5,09%(1) est également un indicateur puissant pour CRISTAL Rente qui surperforme à nouveau la moyenne de la place sur l'exercice.

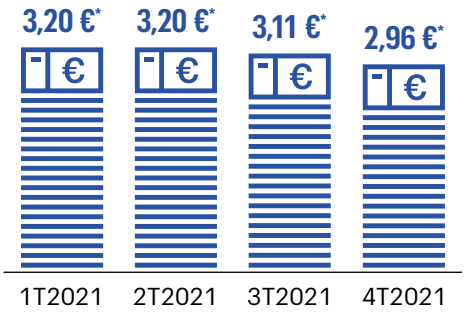
Autre élément fort, la Société de gestion a permis au fonds d'engranger 95 millions d'euros d'investissements sur l'exercice et de s'engager pour 70 millions d'euros d'acquisitions au premier semestre 2022.

(1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché.

La Société de gestion

PERFORMANCES FINANCIÈRES — 4T 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

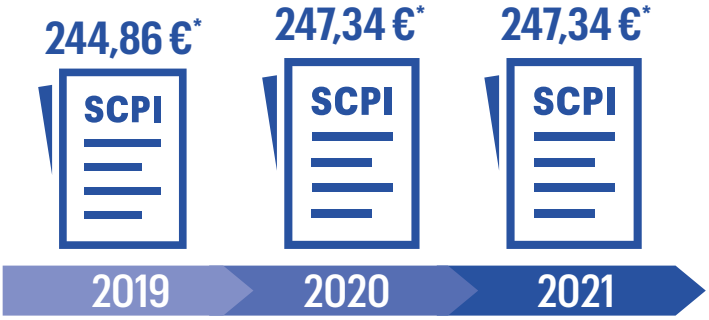


*Sur la base du nouveau prix de part divisé par 5 sur décision de l'assemblée générale du 28 juillet 2021. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION ANNUELLE

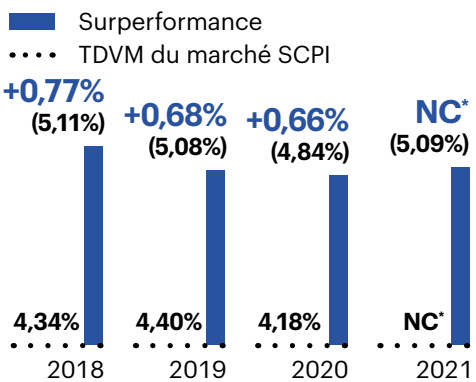
2021	12,47 €*
2020	11,63 €*
2019	11,99 €*
2018	11,81 €*

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



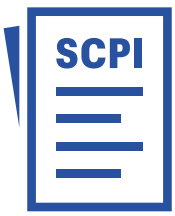
* Prix de part divisé par 5 sur décision de l'assemblée générale du 28 juillet 2021.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ



*Valeur non disponible à la date de publication du bulletin.

VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



*Valeur 2020.

247,34 € — Prix de souscription

253,53 € — Valeur de reconstitution

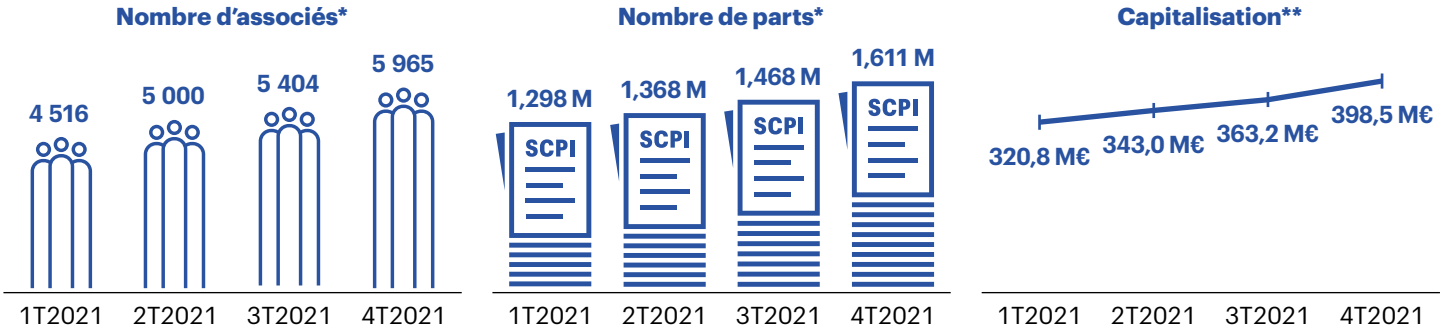
222,60 € — Valeur de retrait

213,33 € — Valeur de réalisation

TRI 5 ANS

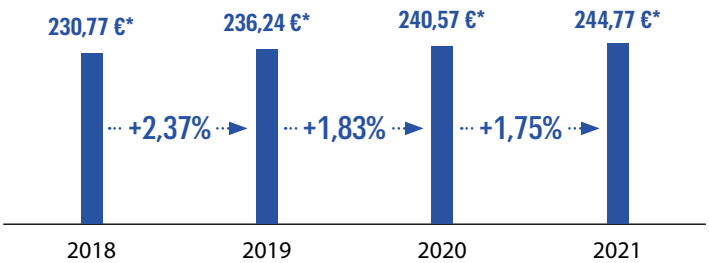
6,93%

ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES



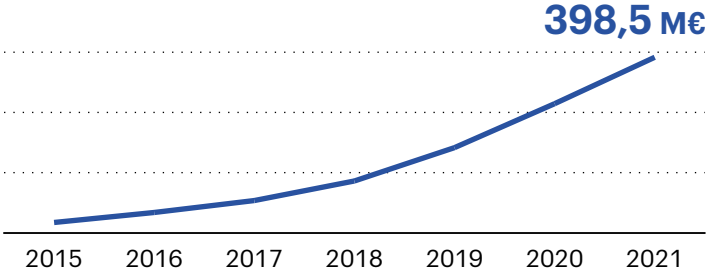
* Cumul en fin de trimestre. **Sur la base du dernier prix d'émission des parts en vigueur sur la période concernée.

VARIATION DU PRIX MOYEN PONDÉRÉ



*Sur la base du nouveau prix de part divisé par 5 sur décision de l'assemblée générale du 28 juillet 2021.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE

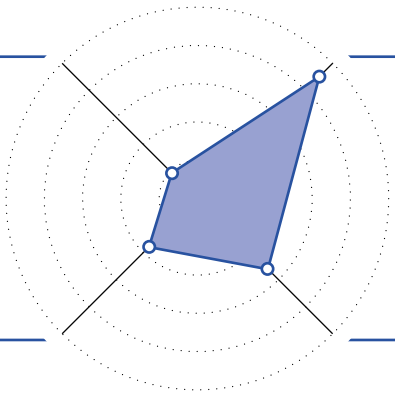


SITUATION LOCATIVE — 4T 2021

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres 9,44%

5,20%	Automobile
0,72%	Santé, Loisirs
1,35%	Logistique
0,21%	Résidence gérée
1,96%	Vacant



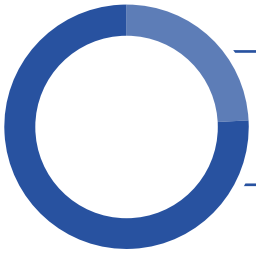
Commerce alimentaire* 45,82%

Restauration 18,63%

Bricolage et jardinerie* 26,11%

*Intégrant la répartition entre la surface alimentaire et jardinerie des baux de GAMM VERT.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



Île-de-france 23,91%

Région 76,09%

* % de la valeur venale.

TAUX D'OCCUPATION

TOP*	4T2021	TOF**
97,89%		96,61%

Vacance locative : **3,39%**

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

152 Locataires

162 Baux

Surface totale 289 329 m²

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

	LA PLATEFORME DU BATIMENT	BURGER KING	TRUFFAUT	ALDI	
Localisation	PARIS (75)	DIVERS	LIMOGES	METZ	ROMAINVILLE
Type d'actif	Commerce Construction	Restauration	Jardinerie	Commerce alimentaire	Commerce alimentaire
Surface	475,1 m²	1 593 m²	10 376 m²	1 086 m²	264,1 m²
Prix AEM HT	4,3 M€	11 M€	7,27 M€	4,1 M€	1,3 M€
Date d'acquisition	Octobre 2021	Octobre 2021	Décembre 2021	Décembre 2021	Décembre 2021

	BURGER KING	Picard	PA
Localisation	DIVERS	NARBONNE	CONFIDENTIEL
Type d'actif	Restauration	Commerce alimentaire	Bricolage
Surface	1 189 m²	1 552 m²	-
Prix AEM HT	6,8 M€	5,6 M€	6 M€
Date d'acquisition	Décembre 2021	Décembre 2021	Septembre 2021

ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	VLM* HT (€)	Commentaires
AMNEVILLE-LES-THERMES	Commerce (2 locaux)	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
BOISSY-SAINT-LÉGER	Commerce (4 locaux)	636	98 420	Commercialisation en cours
MARSEILLE	Commerce	1 450	220 000	Commercialisation en cours

*Valeur locative de marché. **Sous garantie locative par le vendeur.

INFORMATIONS GÉNÉRALES — 4T 2021

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 247,34 € depuis le 01/10/2021.

Prix de souscription	247,34 €
Minimum de souscription (lors de la première souscription)	1 part
Délai de jouissance	6 mois
Commission de souscription	10% TTI
Commission de gestion (des produits locatifs HT et des produits financiers nets de frais de gestion)	13,20% TTC

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 222,60 €.
  - 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
1T2021	2 245	222,60 €*
2T2021	1 140	222,60 €*
3T2021	2 460	222,60 €*
4T2021	2 582	222,60 €*

*Prix de part divisé par 5 sur décision de l'assemblée générale du 28 juillet 2021.

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 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

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 Paris – 75002 PARIS

Inter Gestion REIM

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP 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