



Inter Gestion  
REIM

N° 50

# BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL  
Rente

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/10/2024 AU 31/12/2024

## ÉDITORIAL



Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne en SCPI** construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché. Notre engagement depuis **35 ans** consiste à rendre l'investissement immobilier **accessible au plus grand nombre**. Investir sur l'une de nos solutions, c'est bénéficier de l'**expertise de plus de 60 collaborateurs** animés par de solides convictions.

Pour la deuxième année consécutive, les Sociétés de gestion de portefeuille ont procédé au mois de juillet à la réévaluation des actifs immobiliers des SCPI dont elles assurent la gérance.

Ce rendez-vous, qui prendra un caractère réglementaire à compter de 2025, confère aux gérants la possibilité d'ajuster le prix de souscription des parts si les conditions économiques, financières, techniques, des marchés immobiliers ont évolué.

Les bilans à fin septembre traduisent une belle stabilité pour la grande majorité des fonds, une hausse des prix de souscription pour cinq SCPI, et enfin de nouvelles baisses significatives pour sept SCPI parmi celles qui avaient déjà effectué des ajustements en 2023 et 2024, essentiellement exposées au marché des bureaux,

Il est intéressant pour les porteurs de parts de disposer d'une deuxième évaluation annuelle de leurs placements en SCPI intégrant la situation à mi année des actifs sous-jacents. Ce nouvel indicateur devra toutefois être pris en compte sans omettre que les marchés immobiliers évoluent toujours selon des cycles longs.

À l'issue de cet exercice estival, CRISTAL Rente confirme la solidité au long cours de ses performances, affichant encore une décote favorable de 5,27% sur sa valeur de reconstitution.

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE TROISIÈME TRIMESTRE

T3

2024

## Distribution trimestrielle

**3,125 €** Dividende  
brut par part

**2,948 €**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,177 €**

Prélèvement d'impôts  
étrangers<sup>(1)</sup>

(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.

## Situation au 30/09/2024



### Distribution trimestrielle<sup>(2)</sup>

**3,125 €** /PART<sup>(3)</sup>



### Prix de souscription

**255,68 €**<sup>(4)</sup>



### Nombre de parts émises

**2 599 279**



### Collecte du trimestre

**11 781 722 €**



### Capitalisation

**664 609 293 €**



### Nombre d'associés

**11 166** → **11 329**  
Au 01/07/2024 Au 30/09/2024

(2) Versement le 25/10/2024.  
(3) Prochains versements le 25/01/2025, le 25/04/2025 et le 25/07/2025.

### Taux de Rendement Interne

TRI 10 ans<sup>(5)</sup>

**5,56%**

### Rendement Global Immobilier

RGI<sup>(6)</sup> 2023

**4,88%**

(5) 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. (6) Le Rendement Global Immobilier correspond à l'addition du Taux de Distribution et de l'éventuelle hausse de la valeur de réalisation de la part sur une année.

## Valeurs de référence<sup>(7)</sup>

### Prix de souscription

**255,68 €**

### Valeur de reconstitution

**268 €**

### Valeur de retrait

**225 €**

### Valeur de réalisation

**225,59 €**

(7) Valeurs 2023.



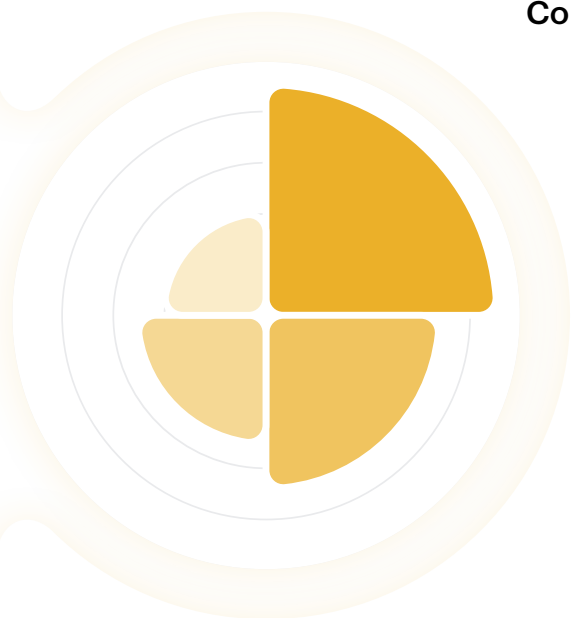
(4) Modification de l'ARTICLE 18 des statuts relatifs à l'augmentation de la commission de souscription approuvée en Assemblée générale extraordinaire le 13 juin 2024.

# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T3

2024

## Répartition par typologie<sup>(1)</sup>



(1) % de la valeur vénale.

Commerce alimentaire

48,34%

Bricolage  
et jardinerie

26,88%

Restauration

15,42%

Autre

9,36%

(Parking, santé, commerce non-alimentaire, vacant...)

## Répartition géographique<sup>(1)</sup>



Régions 67,64%

Île-de-France 17,23%

Espagne 8,41%

Pays-Bas 2,58%

Irlande 4,14%

## Taux d'Occupation Financier



(2) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Locaux occupés ..... 97,47%

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,72%

Vacance locative ..... 1,81%

Locaux vacants sous promesse : ..... 0%

Locaux vacants en restructuration : ..... 0,24%

Locaux vacants en recherche de locataire : ..... 1,57%



Loyers encaissés

13 639 479 € HT



Acquisitions

205



Baux

215

## WALT<sup>(3)</sup>

6,07 ans

## WALB<sup>(4)</sup>

3,86 ans

Surface totale

414 081 m<sup>2</sup>

# COUP D'ŒIL SUR L'ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

T3

2024

## Distribution trimestrielle

3T 2024 **3,125 €**

2T 2024 **3,125 €**

1T 2024 **3,125 €**

4T 2023 **3,125 €**

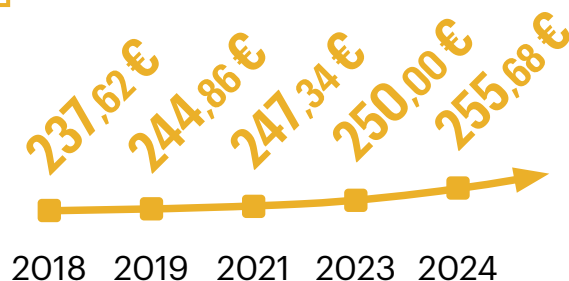
## Distribution annuelle <sup>(1)</sup>



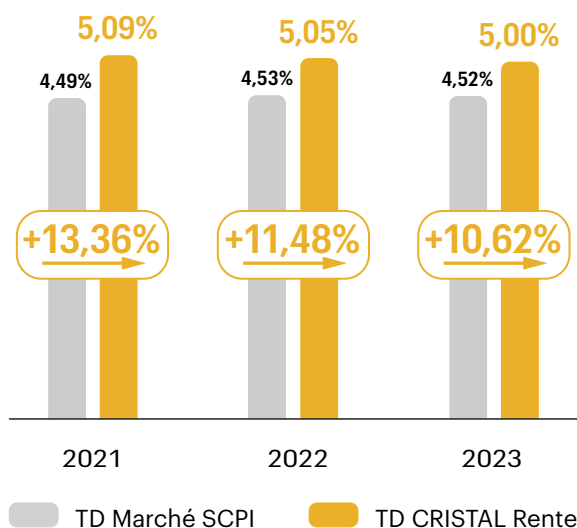
(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Prix de souscription



## Taux de distribution <sup>(2)</sup>



(2) 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;

## Capitalisation

Au 01/01/2024 → Au 30/09/2024  
**644,3 M€** → **664,6 M€**

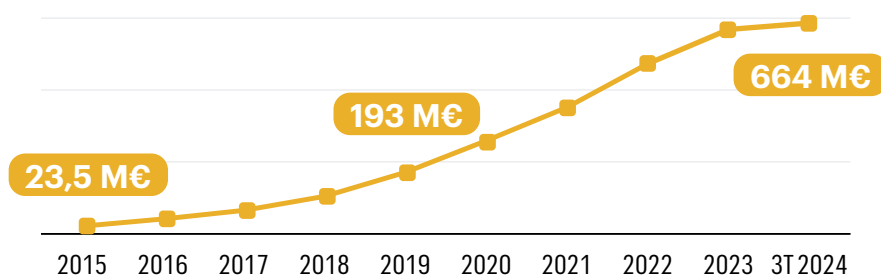
Évolution **+3,14%**

## Capital nominal

Au 01/01/2024 → Au 30/09/2024  
**463,9 M€** → **467,8 M€**

Évolution **+0,85%**

## Évolution de la capitalisation annuelle <sup>(3)</sup>



(3) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CAP SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS

T3

2024



## L'actif à la une

Localisation .... **Dublin (Irlande)**

Type d'actif ..... **Commerce**

Surface ..... **11 055 m<sup>2</sup>**

Prix AEM ..... **17,6 M€**

Date d'acquisition . **26/06/2023**

Situé à seulement 10 km du centre-ville de Dublin, cet actif bénéficie d'un emplacement alliant accessibilité et forte affluence. Avec une surface de vente bien supérieure à la moyenne des magasins de l'enseigne et plus de 550 places de parking, il s'agit de l'actif le plus vaste et le plus performant du réseau B&Q sur le marché irlandais.



## L'ACTUALITÉ DE VOTRE SCPI

### Engagement



REPUBLIQUE FRANÇAISE

En vertu de son statut de **fonds de partage**, que la SCPI est une des premières du marché à avoir obtenu, CRISTAL Rente reverse 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable aux Restos du Cœur. Cette initiative solidaire mise en place en 2021 a permis à la SCPI de financer plus de 76 000 repas auprès des personnes accueillies par l'association la première année et **plus de 138 000 repas en 2023**. Les équipes de la Société de gestion s'engagent également pour la cause une fois par an **en participant à la collecte nationale** de l'association.

### Distinctions



CRISTAL RENTE

Votre SCPI CRISTAL Rente a été récompensée par **Les Victoires de la Pierre Papier 2024** comme étant la meilleure dans sa catégorie des SCPI de commerces. Cette reconnaissance souligne notre volonté d'offrir des **performances stables et régulières** tout en consolidant notre position parmi les **leaders** du secteur. Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et votre fidélité qui contribuent chaque jour à notre succès.

### Sponsoring



En sponsorisant 3 athlètes reconnus de **la jeune scène MMA française** : Baysangur Chamsoudinov (« Baki »), Turpal Younousov et Aboubakar Younousov, nous souhaitons donner de la visibilité à une **discipline exigeante, mêlant stratégie & impact**, en résonance parfaite d'avec les prérequis du secteur immobilier. Ce troisième trimestre fut synonyme de **succès** à cet égard puisque notre combattant Aboubakar Younousov a remporté la **ceinture de champion** des poids coqs, portant ainsi son palmarès à 6 victoires pour 0 défaite.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **255,68 €**  
 Minimum de souscription ..... **1 part**  
 (lors de la première souscription)  
 Dont commission de souscription.. **12% TTI**

## CONDITIONS DE CESSION

### Conditions de retrait des associés

- Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.
- Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :
  - S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription, soit 225 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

### Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une

notification soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

### 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 (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
3T 2024	43 512	225 €

## FISCALITÉ - VALEUR IFR

### 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.

## 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 : 38, avenue de l'Opéra, 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 :

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.

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° 24-02 du 13/09/2024 • RCS PARIS : 531 884 070 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

### Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.