

# CRISTAL

## Rente

### SITUATION AU 31/12/2023



Distribution trimestrielle<sup>(1)</sup>

**3,125 € /PART<sup>(2)</sup>**



Prix de souscription

**250 €<sup>(3)</sup>**



Nombre de parts émises

**2 577 442**



Collecte du trimestre

**13 030 235 €**



Capitalisation

**644 360 617 €**



Nombre d'associés

**10 304 → 10 673**

Au 30/09/2023

Au 31/12/2023

### DISTINCTIONS 2023



(1) Effectuée le 25/10/2023. (2) Prochain dividende le 25/01/24 à hauteur de 3,125€/ part. (3) Sur la base du dernier prix d'émission des parts en vigueur sur la période concernée. (4) Collecte du T4 2023 en attente de publication par les organismes de référence.

### BULLETIN D'INFORMATION \_\_\_\_\_ N°47

## ÉDITORIAL

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/01/2024

AU 31/03/2024

Le 4<sup>e</sup> trimestre a clôturé une année marquée par les baisses significatives du prix de souscription de plusieurs SCPI gérées par les plus gros acteurs de la Place et dont l'actif est essentiellement constitué de bureaux. Ces réajustements de valeur ont provoqué une chute de la collecte. Établie à 10 milliards d'euros en 2022, la collecte nette pourrait ne pas franchir le seuil 5,5 Mds d'€ en 2023<sup>(4)</sup>, à la surprise des professionnels du conseil qui s'interrogent sur un risque de contagion à l'ensemble des SCPI.

À cette inquiétude, Inter Gestion REIM et nombre de Sociétés de gestion ont répondu qu'un tel scénario n'était pas justifié et qu'il convenait de revenir, comme toujours en cas de crise, à la lecture des fondamentaux. Produit de placement long terme par excellence, les SCPI requièrent pour être sélectionnées, d'aller plus loin que les critères habituels de rendement, de capitalisation, de longévité ou de politique de frais. Il faut prendre le temps d'ouvrir le capot et d'analyser les sous-jacents immobiliers générateurs des revenus : loin d'être affectés par les réajustements en cours, nombre d'entre eux conservent leur pleine valeur.

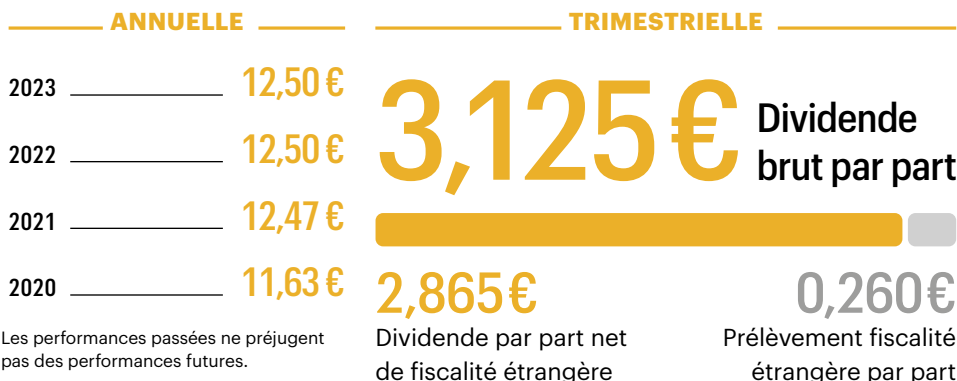
À cet égard, le Rendement Global Immobilier (RGI) qui associe le rendement annuel et la variation de la valeur de réalisation va permettre à partir de 2024 de mieux apprécier la performance des SCPI. Expression de l'évolution de la valeur d'expertise des actifs dans le temps long, ce nouvel indicateur est en cohérence avec la détention conseillée des parts de SCPI établie à 10 ans.

À compter de 2024, CRISTAL Rente a décidé d'adopter une stratégie conforme à l'article 8 de la classification SFDR, une réglementation de l'Union européenne qui met l'accent sur les obligations de transparence de la promotion des caractéristiques ESG.

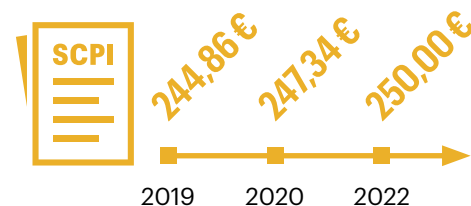
La Société de gestion

# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T4 2023

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

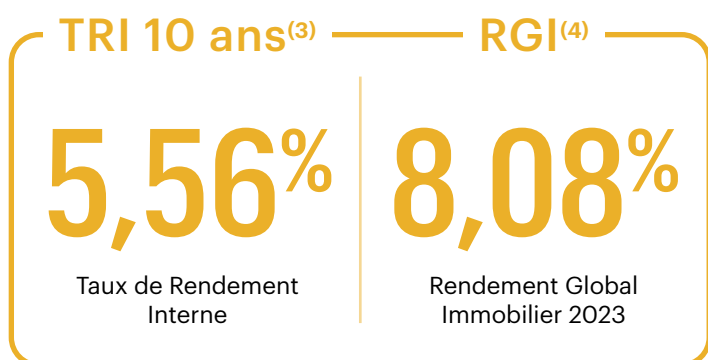


## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



(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.

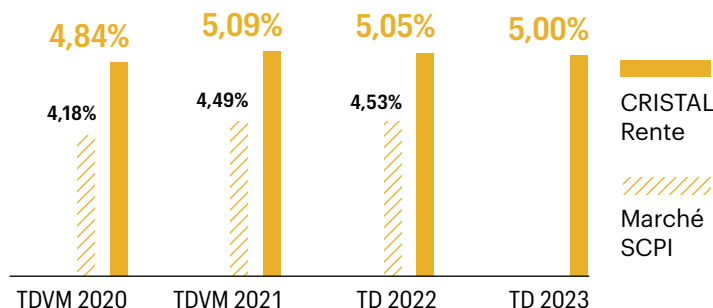
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



(3) 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.

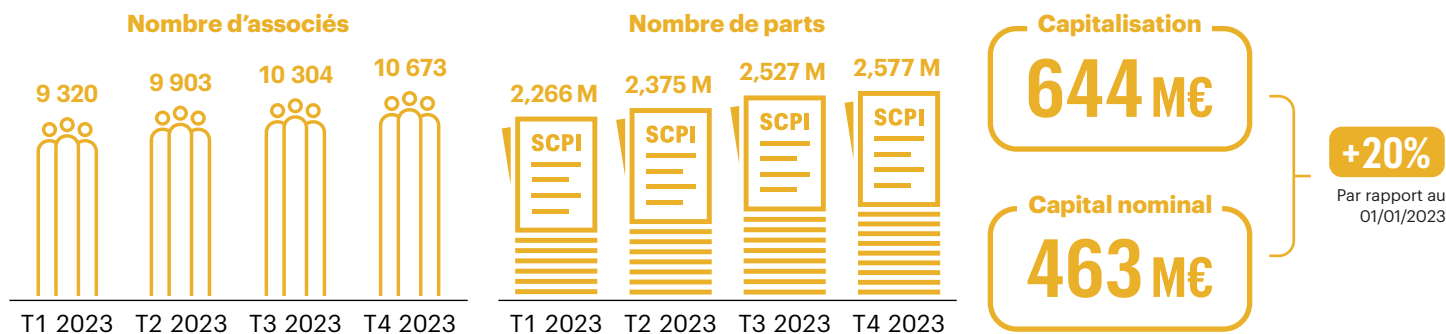
(4) Le rendement global immobilier correspond à l'addition du taux de distribution et de l'éventuelle hausse de la valeur de réalisation de la part sur une année.

## TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(2)</sup>

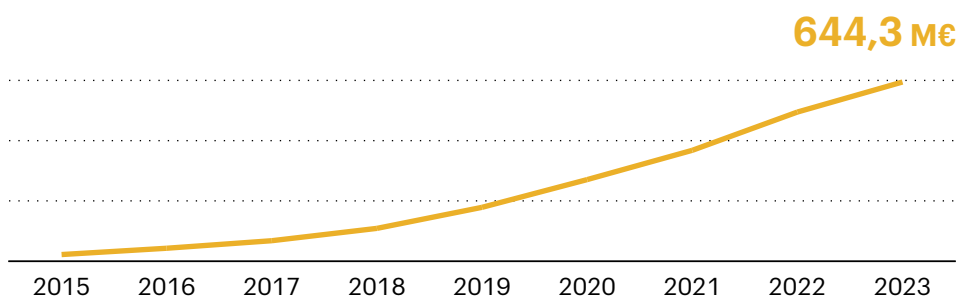


(2) Le taux de distribution de la scpi est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. En 2022, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 1,05%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 0% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 0%.

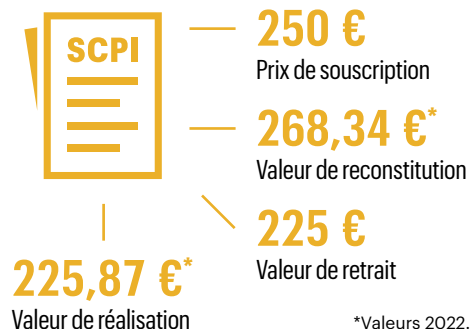
## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES



## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE



## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



# SITUATION LOCATIVE

T4 2023

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

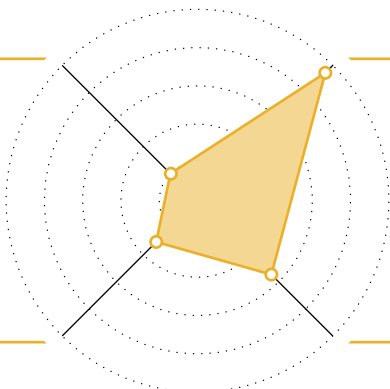
Autres  
**8,96%**

3,44% Automobile, parking  
0,15% Services financiers  
0,11% Équipement de la maison  
2,16% Santé, Loisirs et ERP à vocation sociale  
0,01% Activité professionnelle  
0,13% Résidence gérée  
1,86% Discount non-alimentaire  
1,11% Vacant

Restauration  
**15,40%**

Commerce alimentaire  
**48,60%**

Bricolage et jardinerie  
**27,04%**



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Étranger  
**15,13%**  
Île-de-France  
**17,25%**  
Régions  
**67,62%**  
\* % de la valeur venale.



**8 326 906 € HT**  
Loyers encaissés\*

\*Au T4 2023.



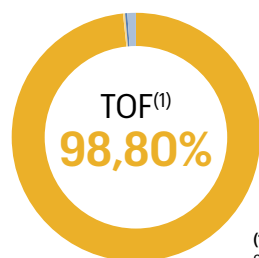
**205**  
Locataires



**215**  
Baux

**Surface totale**  
**416 964 m<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION



**Locaux occupés : 98,44%**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,36%**  
**Vacance locative : 1,20%**  
Locaux vacants sous promesse : **0%**  
Locaux vacants en restructuration : **0,22%**  
Locaux vacants en recherche de locataire : **0,98%**

(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 31/12/2023.

WALT<sup>(2)</sup>  
**6,68 ans**

WALB<sup>(3)</sup>  
**4,61 ans**

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

# PATRIMOINE

## ACQUISITIONS SUR LA PÉRIODE



Localisation

**ESPAGNE**

**FRANCE**

Type d'actif

Commerce

Commerce

Surface

7 719 m<sup>2</sup>

3 453 m<sup>2</sup>

Prix AEM HT

13 M €

6 M €

Date d'acquisition

8 novembre 2023

22 décembre 2023

## 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	107 640 €	Commercialisation en cours
LOUVECIENNES	Commerce (3 locaux)	237	54 000 €	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	123 615 €	Commercialisation en cours
REVEL	Commerce	1 330	106 400 €	Travaux en cours

### 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
4T 2023	7 864	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 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 € pour les résidents fiscaux français ;
- 211,78 € 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 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)