

# CRISTAL

## Rente

### SITUATION AU 30/06/2022

 Distribution trimestrielle  
**3,12 € /PART**

 Prix de souscription  
**247,34 € /PART**

 Nombre de parts émises  
**1 864 210,35**

 Collecte du trimestre  
**34 917 271 €**

 Capitalisation  
**461 093 788 €**

 Nombre d'associés  
**6 442 → 7 208**  
Du 31/03/2022 Au 30/06/2022

### DISTINCTION 2022



## BULLETIN D'INFORMATION - N°41

# ÉDITORIAL

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022  
VALIDITÉ DU 01/07/2022  
AU 30/09/2022

Certains mécanismes économiques restent difficiles à appréhender et l'inflation en fait partie.

La Banque de France prévoit 6,1% d'inflation pour 2022, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Comme beaucoup d'économistes on peut penser qu'elle sera durable. Mais une fois enclenché l'engrenage de la hausse des prix, il est extrêmement difficile de prévoir le niveau qu'elle pourrait atteindre. Pourrait-elle atteindre un taux à deux chiffres comme la France l'a durablement connu dans les années 70 et 80 ?

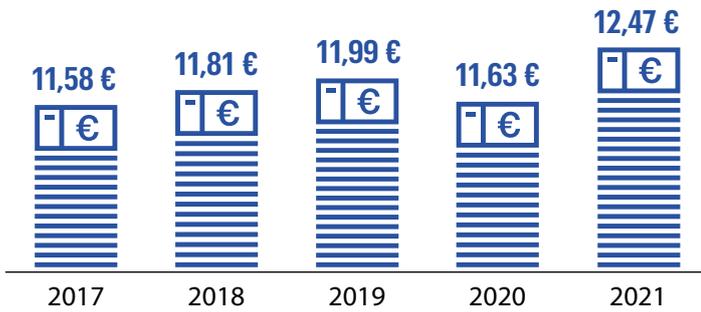
Les SCPI, sont bien placées pour affronter un contexte inflationniste car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient des clauses d'indexation des loyers comme le prévoient les baux liant bailleurs et locataires. Les SCPI devraient ainsi jouer un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive de préservation du capital.

Au terme du premier semestre, les indicateurs de performance de CRISTAL Rente sont solides : taux d'occupation physique et financier, dividendes trimestriels, investissements réalisés sont à des niveaux très satisfaisants.

La Société de gestion

# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T2 2022

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



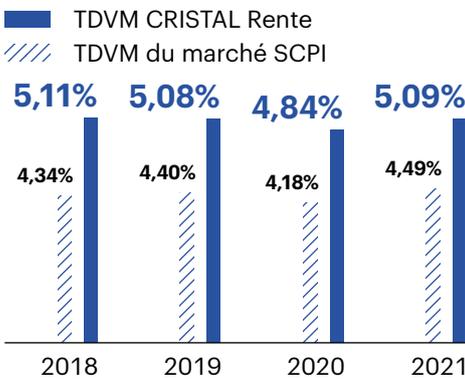
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

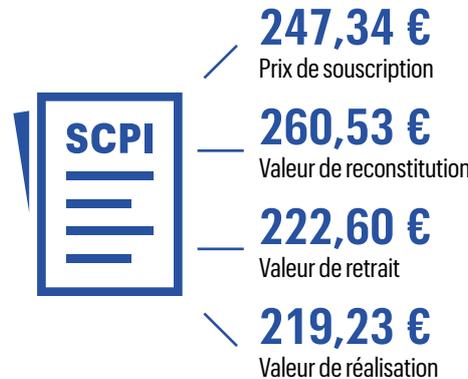


\* Prix de part divisé par 5 sur décision de l'assemblée générale du 28 juillet 2021.

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



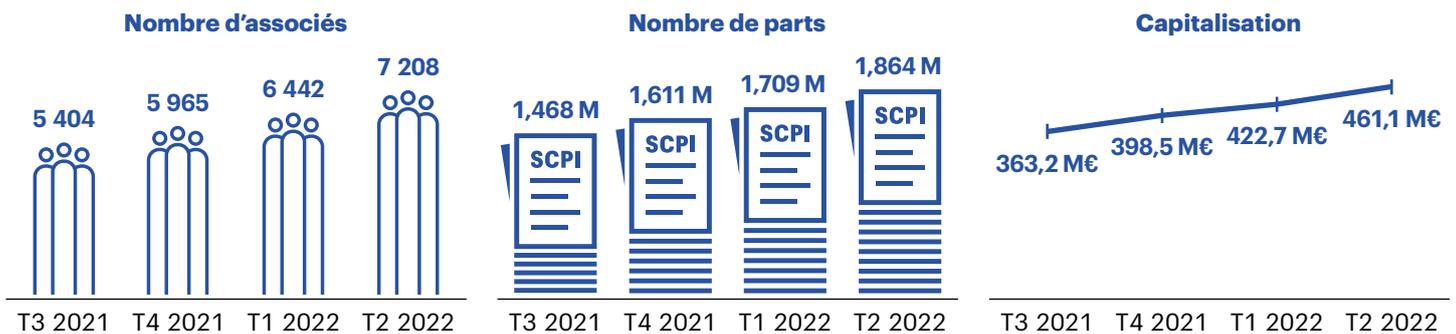
## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART) \_\_\_\_\_



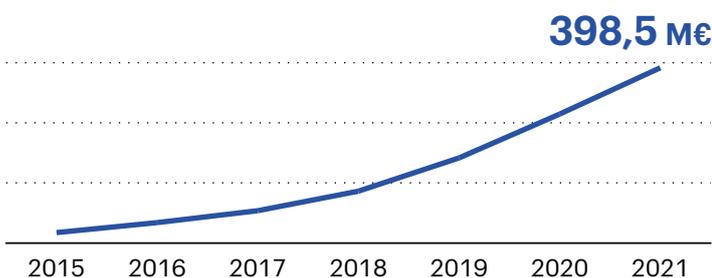
## TRI 5 ANS \_\_\_\_\_

# 6,93%

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



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

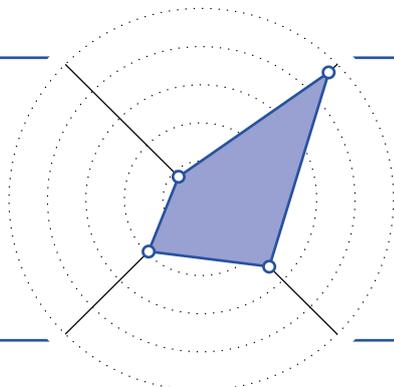


### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres  
**8,30%**

4,38% Automobile  
0,94% Santé, Loisirs  
1,18% Logistique  
0,18% Résidence gérée  
1,62% Vacant

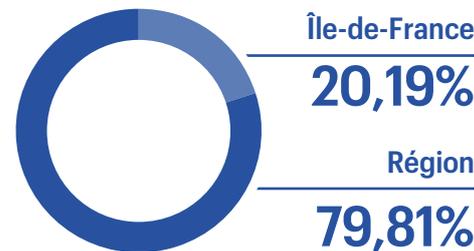


Restauration  
**19,29%**

Commerces  
alimentaires\*  
**47,41%**

Bricolage  
et jardinerie\*  
**25,00%**

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur venale.

### TAUX D'OCCUPATION

TOP\*

98,50%

T2 2022

TOF\*\*

97,71%

Vacance locative : **2,29%**

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

**166**  
Locataires

**172**  
Baux

Surface totale  
**376 424 m<sup>2</sup>**

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

### DERNIÈRES ACQUISITIONS

|                    | <b>Géant</b><br>Casino | <b>Géant</b><br>Casino | <b>BURGER KING</b>   | <b>BUFFALO GRILL</b>           |
|--------------------|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Localisation       | ANNECY (74)            | SAINT ETIENNE (42)     | LAXOU (54)           | TARBES (65) et FENOUILLET (31) |
| Type d'actif       | Commerce alimentaire   | Commerce alimentaire   | Restauration         | Restauration                   |
| Surface            | 17 063 m <sup>2</sup>  | 14 393 m <sup>2</sup>  | 3 618 m <sup>2</sup> | 8 235 m <sup>2</sup>           |
| Prix AEM HT        | 29,1 M€                | 35,4 M€                | 2,4 M€               | 4,4 M€                         |
| Date d'acquisition | Avril 2022             | Avril 2022             | Mai 2022             | Juin 2022                      |

### PROMESSE D'ACQUISITION (PA)

|                    | CONFIDENTIEL          | CONFIDENTIEL         |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Localisation       | CONFIDENTIEL          | CONFIDENTIEL         |
| Type d'actif       | Crèche                | Alimentaire/ Bazar   |
| Surface            | 105,60 m <sup>2</sup> | 1 309 m <sup>2</sup> |
| Prix AEM HT        | 1,4 M€                | 3,2 M€               |
| Date d'acquisition | Avril 2022            | Avril 2022           |

### ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

| Adresse               | Type de surface     | Surface (m <sup>2</sup> ) | 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 (2 locaux) | 269,20                    | 41 920      | Commercialisation en cours |
| MARSEILLE             | Commerce            | 1450                      | 230 000     | Commercialisation en cours |

\* Valeur locative de marché.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Prix de souscription .....   | <b>247,34 €</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 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. 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 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 |
|---------|------------------------|-------------------|
| T3 2021 | 2 460                  | 222,60 €          |
| T4 2021 | 2 582                  | 222,60 €          |
| T1 2022 | 1 611                  | 222,60 €          |
| T2 2022 | 3 073                  | 222,60 €          |

#### Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 30 juin 2022. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (résolutions 1 à 9). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'assemblée sera convoquée une seconde fois le 26 juillet 2022.

### 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 1<sup>er</sup> 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 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 (222,60 €) 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 2022 est de 192,35 €.

### VALEUR DE RÉALISATION 2021

La valeur de réalisation d'une part est égale à 219,23 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2021.

### 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 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](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



**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](http://www.inter-gestion.com)