

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital statuaire: 300 150 000 €
Date d'immatriculation: 21/04/2011
N° RCS Paris: 531 884 070
Visa AMF n°18-06 en date du 15/05/2018.

Situation au 31/12/2019

Nombre de parts émises: 173 792
Collecte du semestre: 41 733 732 €
Capital social: 156 413 461 €
Capitalisation*: 193 431 314 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2019 2 220
Au 31 décembre 2019 2 917

PRIX DE LA PART

1 113 € / PART

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Valeur nominale: 900 €
Prime d'émission: 213 €
Délai de jouissance: 6 mois
Commission de souscription: 10% TTC
(en sus du prix de souscription)

Commission de gestion:
..... 11,04% TTC
(des produits locatifs HT et des produits financiers nets de
frais de gestion)

CRISTAL RENTE

BULLETIN D'INFORMATION - N°33

2^{ÈME} SEMESTRE 2019

VALIDITÉ DU 01/01/2020
AU 30/06/2020

ÉDITORIAL

Les chiffres définitifs n'étant pas encore connus, la tendance enregistrée sur les trois premiers trimestres et la rumeur qui circule permet de considérer que les capitaux collectés par les Sociétés de gestion ont dépassé les 8 milliards d'euros.

Les SCPI sont entrées dans une nouvelle ère de l'épargne et de l'investissement. En particulier dans la relation avec les épargnants et les investisseurs de plus en plus nombreux à avoir compris l'intérêt d'un produit qui offre une réelle rémunération de l'épargne et la faculté de répondre à de multiples objectifs personnels : revenus immédiats ou capitalisation, revenus différés pour un objectif de retraite, sans oublier une caractéristique unique de pouvoir augmenter son placement grâce à l'emprunt.

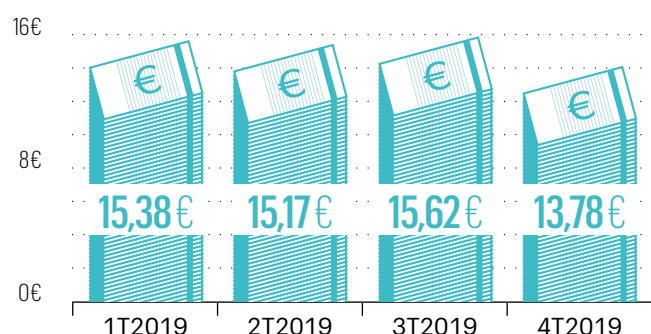
Dans ce contexte, Cristal Rente a fait mieux que le marché en réalisant une augmentation des fonds collectés supérieure à 70%, avec près de 78 millions d'euros.

L'épargne collectée a été transformée en grande partie avec l'acquisition au premier trimestre du portefeuille de magasins de jardinerie Gamm Vert et d'un portefeuille d'actifs exploités par le groupe Bertrand sous les enseignes de restauration rapide Burger King et Quick en fin d'année. Ces acquisitions totalisant 50 millions d'euros d'investissement en 2019, ce sont près de 70 millions d'euros qui sont d'ores et déjà programmés au cours du premier semestre 2020.

La distribution des dividendes trimestriels a permis de maintenir l'objectif de rendement au dessus de 5%. Avec l'augmentation du prix de la part le TRI s'est établi à 8,05%, classant Cristal Rente parmi les SCPI les plus performantes du marché.

La Société de gestion

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



Trimestriel

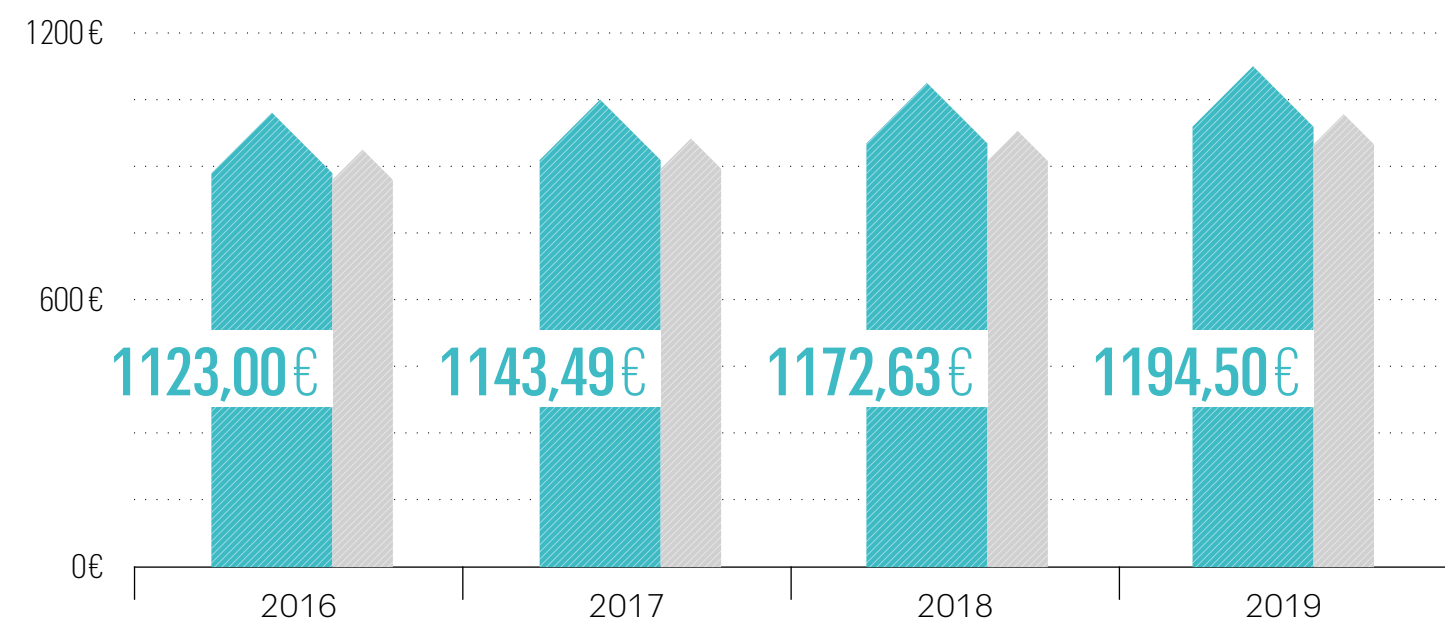
4T2019:	13,78€
3T2019:	15,62€
2T2019:	15,17€
1T2019:	15,38€

Annuel

2019:	59,95€ (14,99€ /Tri)
2018:	59,06€ (14,77€ /Tri)
2017:	57,92€ (14,48€ /Tri)
2016:	56,49€ (14,12€ /Tri)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

VARIATION DU PRIX MOYEN PONDÉRÉ



Prix moyen pondéré

ÉVOLUTION 2017/2016 **1,82%**

ÉVOLUTION 2018/2017 **2,55%**

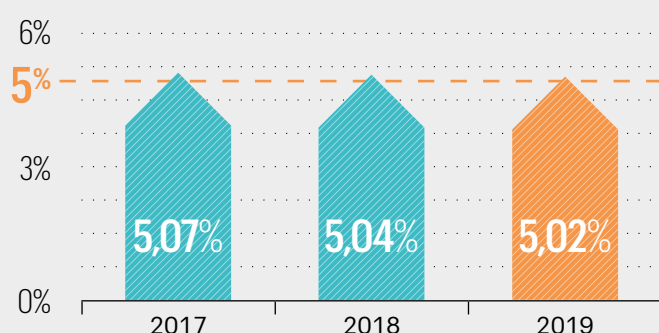
ÉVOLUTION 2019/2018 **1,87%**

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



(1) À compter du 1er juillet 2017. (2) À compter du 25 juillet 2018. (3) À compter du 1er août 2019.

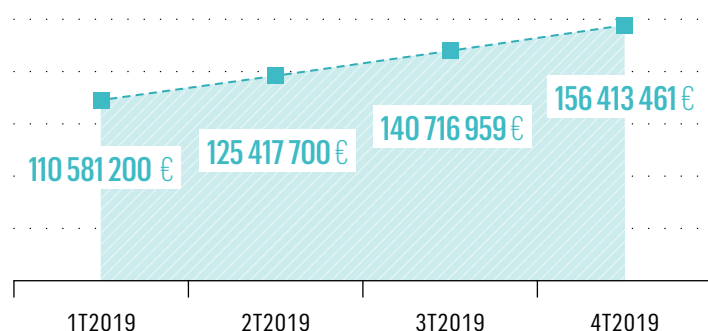
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*



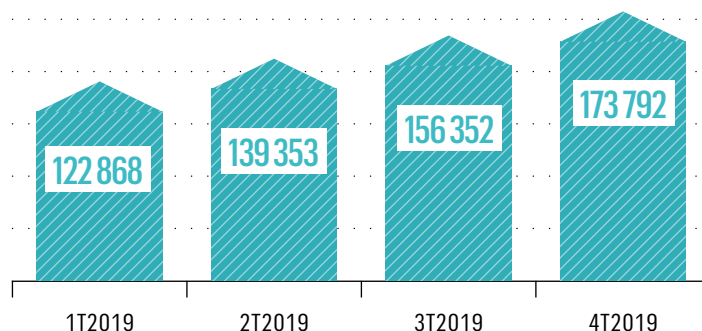
*Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES ⁽¹⁾

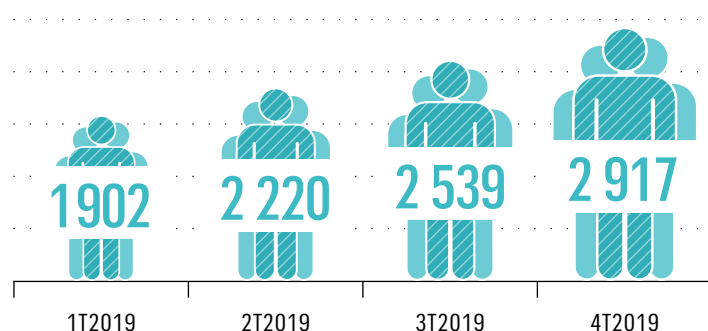
Évolution du capital ⁽³⁾



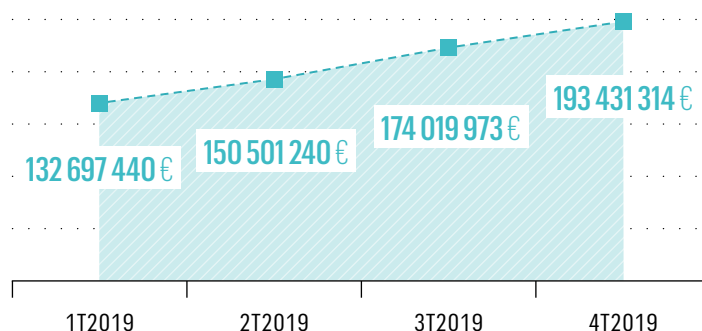
Nombre de parts ⁽¹⁾



Nombre d'associés ⁽¹⁾

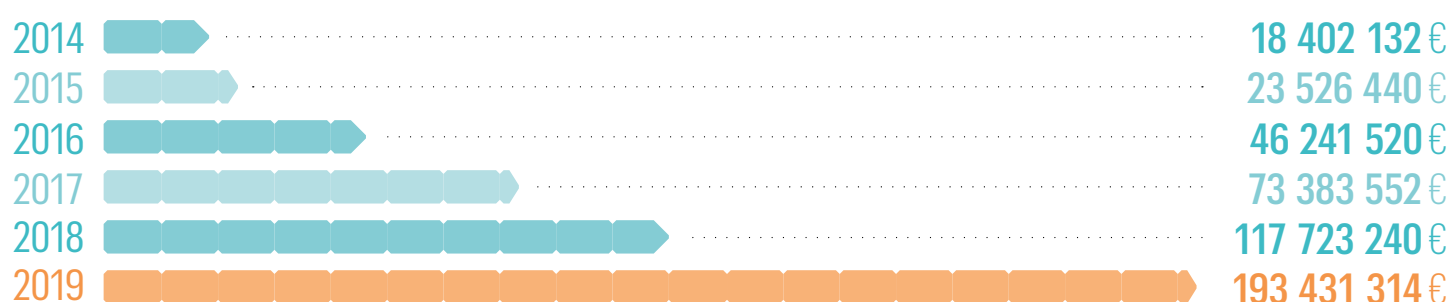


Capitalisation ⁽²⁾



(1) Cumul en fin de trimestre. (2) Capitalisation sur la base du prix d'émission de 1080 € à compter du 25 juillet 2018. (3) Capital social : valeur nominale de la part hors frais de souscription multipliée par le cumul des parts émises en fin de trimestre.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE 2019



VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

1054,15 €

Valeur de réalisation
(prix par part)



1144,18 €

Valeur de reconstitution
(prix par part)

896,35 €

Valeur IFI

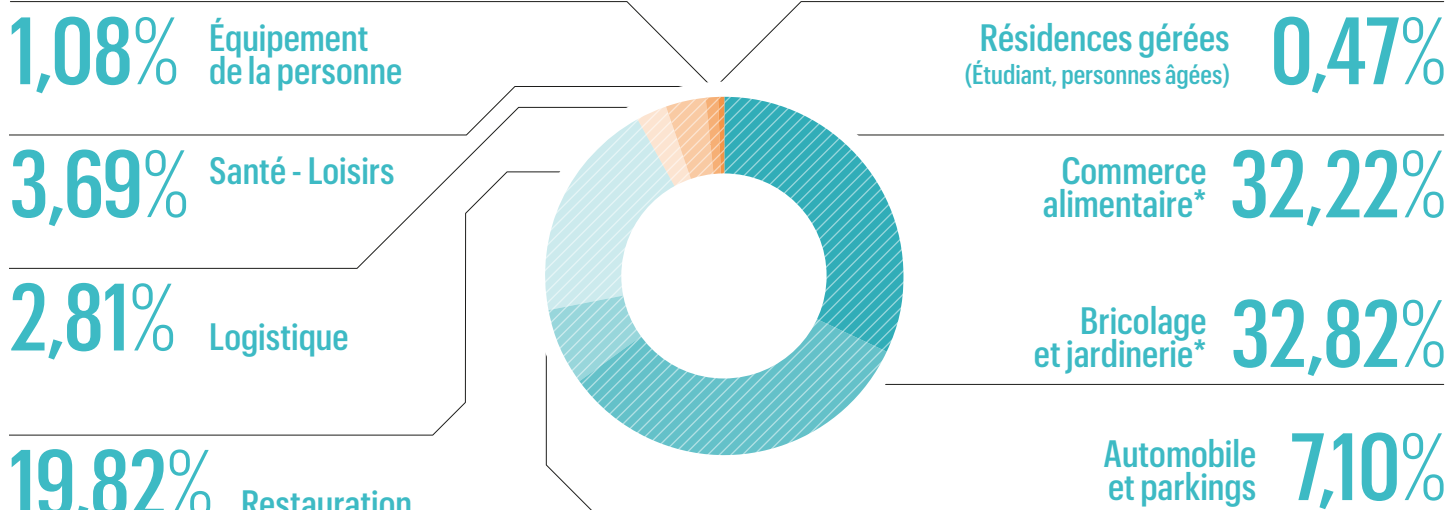
TRI 5 ANS

7,48%

DERNIÈRES ACQUISITIONS / PROMESSES D'ACQUISITION

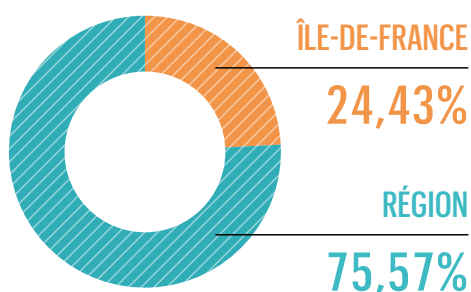
Localisation	A/ PA	TYPE D'ACTIF	SURFACE /M²	PRIX AEM	LOYER ANNUEL HT HC k/e	DATE D'ACQUISITION
IDF : Pontault Combault, Villiers sur Marne, Fleury Merogis, Créteil	A	2 Burger King/ 2 Quick		25 M€	1,43 M€	30/12/2019

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



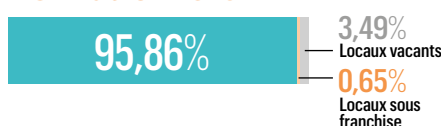
*Intégrant la répartition entre la surface alimentaire et jardinerie des baux de GAMM VERT.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



* % de la valeur vénale.

TOF* du 3T2019

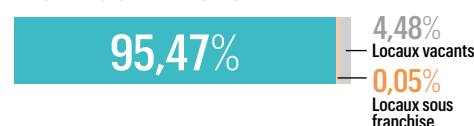


TOP** du 3T2019

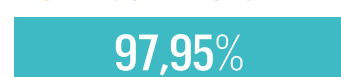


* Taux d'occupation financière. ** Taux d'occupation physique.

TOF* du 4T2019



TOP** du 4T2019



ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Valeur locative de marché HT HC (€)	Commentaires
NOGENT SUR MARNE	Local ERP (santé)	180	71 262 *	Bail commercial sous condition suspensive
AMNEVILLE LES THERMES	Commerce	1300	149 000	Mandat en cours d'établissement
LAPALISSE	Commerce	1196	107 000	Mandat en cours d'établissement
THUIR	Commerce	1497	123 000	Mandat en cours d'établissement

RENOUVELLEMENT

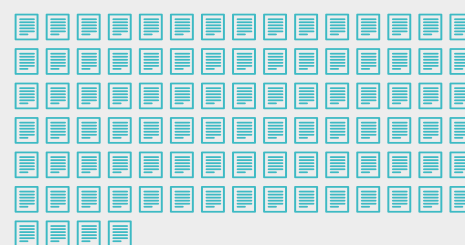
AUCUN.

95 locataires

Parmi lesquels :



94 baux



Surface totale
203892 m²

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 1 113 € (hors frais de souscription) depuis le 01/08/2019.

Valeur nominale : 900 €

Prime d'émission : 213 €

Minimum de souscription : 1 part lors de la première souscription.

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 hors frais de souscription, soit 1 113 €.
 - Lorsqu'il n'y a pas de contre-partie 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 cédant, pour toute cession faite sans l'intervention de cette dernière, une commission de 180 € TTI à titre des frais de dossier.
- Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2010, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).

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)
1T2019	0	1080
2T2019	275	1080
3T2019	0	1080/1113*
4T2019	57	1113

*Selon la date de retrait

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.

Depuis le 1^{er} juillet 2016, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} 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^{ème} jusqu'à la 21^{ème} année, 4% au terme de la 22^{ème} année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème} 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, 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 2019 est de 896,35 €.

VALEUR DE RÉALISATION 2019

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1054,15 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2018.

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.

Il n'a été enregistré aucun ordre d'achat ou de vente au cours du semestre

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 de Distribution sur Valeur de Marché : rapport du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n, sur le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

Taux de Rentabilité Interne (TRI) : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

Taux d'Occupation Financier (TOF) : 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 (TOP) : 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 souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Variation du Prix Moyen pondéré : rapport de l'écart entre le prix moyen acquéreur de l'année n et n-1, sur le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1.



Avertissement :

En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur le internet (www.inter-gestion.com) ou sur demande (Inter Gestion REIM, 2 rue de la paix - 75002 Paris.) La notice légale a été publiée au BALO du 27 juin 2018 et a obtenu le Visa n°18-06 de l'AMF en date du 15 mai 2018.

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique. La Société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse comme à la baisse ainsi que la valeur de la part.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société entre les mains des associés au prorata de leur participation dans la société. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI. La Société de gestion transmet aux associés les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus.