



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

## SCPI RENDEMENT

par Inter Gestion

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

#### Rappel

Capital statuaire : ..... 100 000 800 €

Date d'immatriculation : ..... 21/04/2011

N° RCS Paris : ..... 531 884 070

Visa AMF n°11-19 en date du 26/07/2011

#### Situation au 31/12/17

Nombre de parts émises : ..... 69 492

Collecte du trimestre : ..... 6 907 296 €

Capital social : ..... 62 542 800 €

Capitalisation\* : ..... 73 383 522 €

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

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> octobre 2017 : ..... 992

Au 31 décembre 2017 : ..... 1 101

### PRIX DE LA PART

1 056,00 € /PART

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Valeur nominale : ..... 900 €

Prime d'émission : ..... 156 €

Délai de jouissance : ..... 6 mois

Commission de souscription :

..... entre 7% et 10% TTC

(en sus du prix de souscription, le taux est dégressif selon le nombre de parts souscrites)

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°26

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

VALIDITÉ DU 01/01/2018

AU 31/03/2018

### ÉDITORIAL

Avec près de 30 millions d'euros de souscriptions sur l'exercice 2017, Cristal Rente confirme son succès commercial et l'ambition d'atteindre un premier cap, celui des 100 millions d'euros de capitalisation.

La Société de gestion a tout au long de l'année recherché des actifs commerciaux répondant aux critères de sélection de Cristal Rente, et les fonds ainsi levés ont déjà une destination d'investissement.

Près de 10 millions d'euros ont été engagés au cours de l'année écoulée dans l'acquisition de quatre murs d'une grande enseigne alimentaire et celle d'un centre de fitness, et plus de 24 millions d'euros seront affectés à l'acquisition de 5 sites d'activité d'un groupe national de la jardinerie au premier trimestre de l'année qui commence.

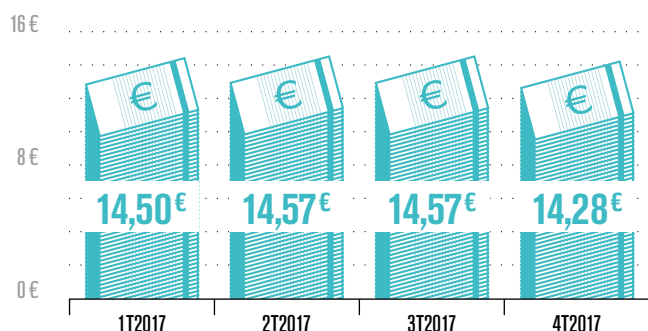
L'année 2017 à peine achevée, les énergies de la Société de gestion sont pleinement consacrées aux objectifs 2018.

En termes de niveau de la distribution de dividendes, de l'évolution du prix de la part, de l'accroissement de la capitalisation et de la sélection des investissements, la ligne de conduite de la Société de gestion reste la même.

En souhaitant une belle et heureuse année 2018 aux associés de Cristal Rente et à leur épargne immobilière bien ancrée dans l'économie réelle.

La Société de Gestion

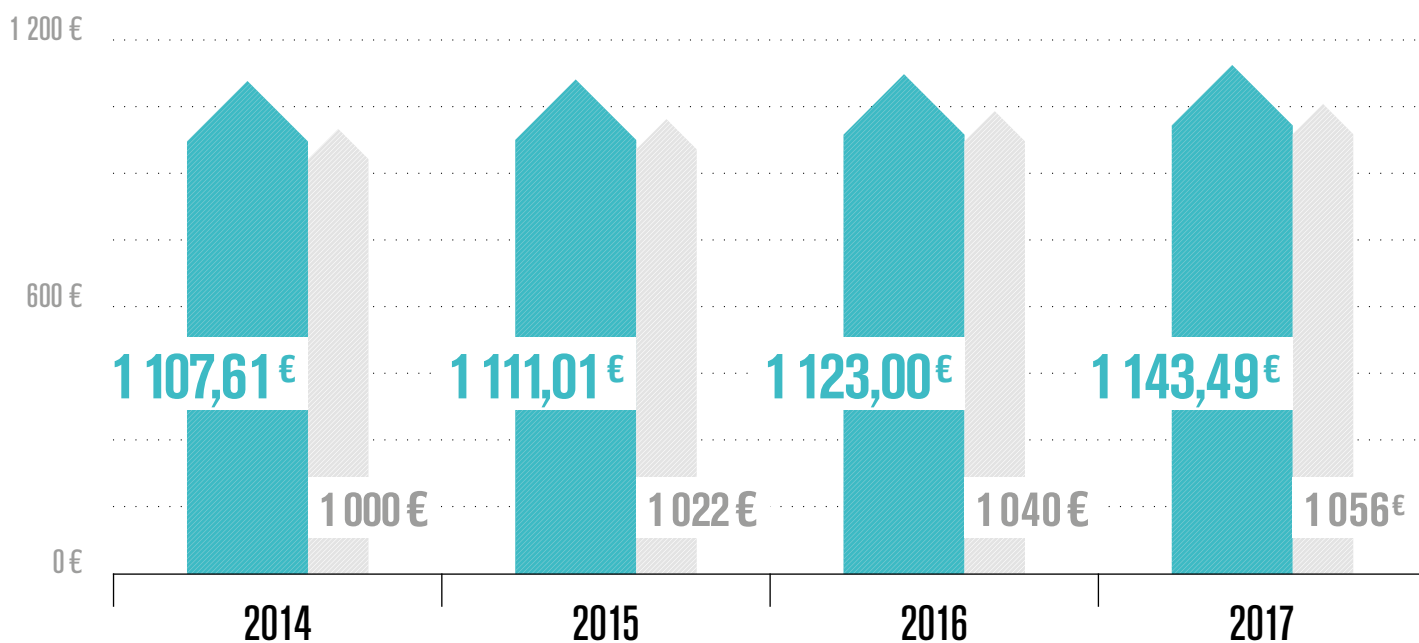
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



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.

Trimestriel	Montant (€)	Annuel	Montant (€)	Montant (€/Tri)
4T2017	14,28€	2017	57,92€	(14,48€ /Tri)
3T2017	14,57€	2016	56,49€	(14,12€ /Tri)
2T2017	14,57€	2015	58,50€	(14,63€ /Tri)
1T2017	14,50€	2014	57,23€	(14,31€ /Tri)

## VARIATION DU PRIX MOYEN PONDÉRÉ



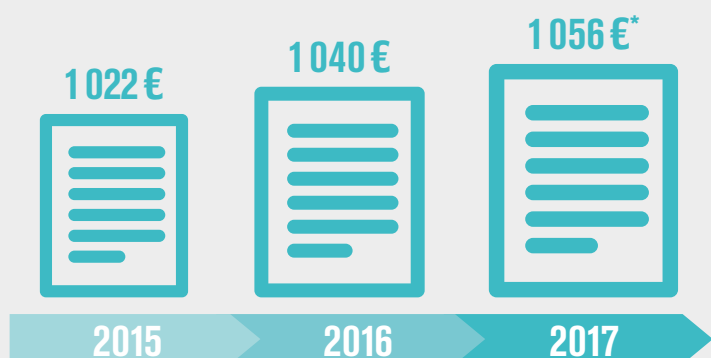
■ Prix moyen pondéré  
■ Prix de la part

EVOLUTION 2015/2014 **0.31%**

EVOLUTION 2016/2015 **1.08%**

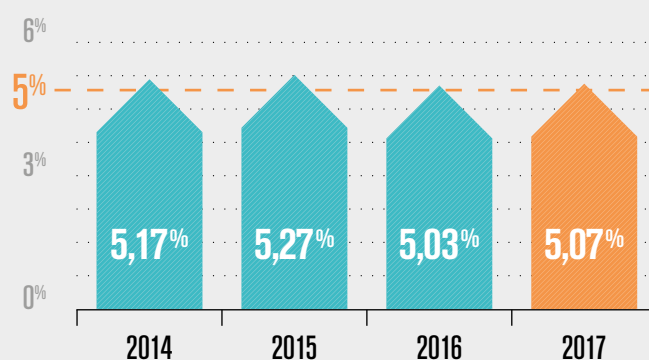
EVOLUTION 2017/2016 **1.82%**

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



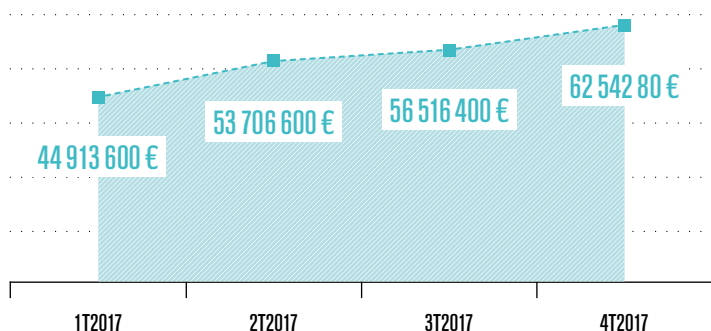
\*À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

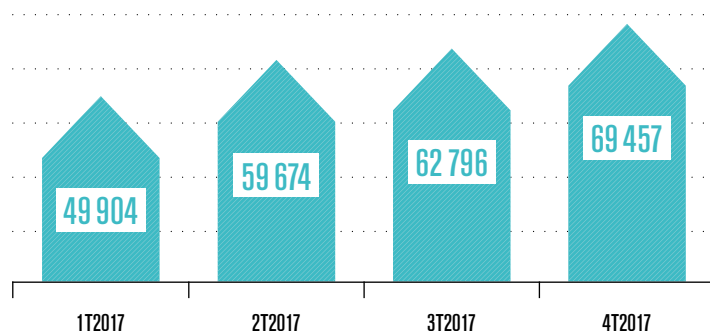


## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES

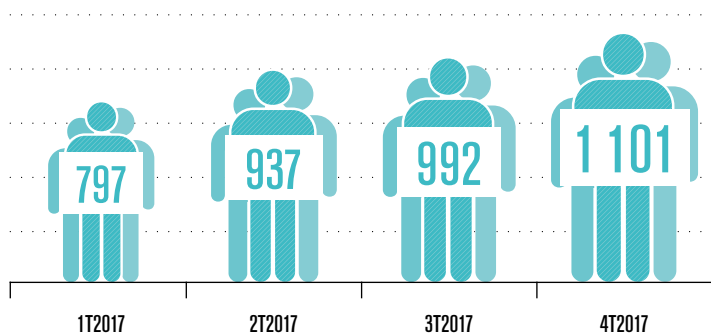
### Évolution du capital



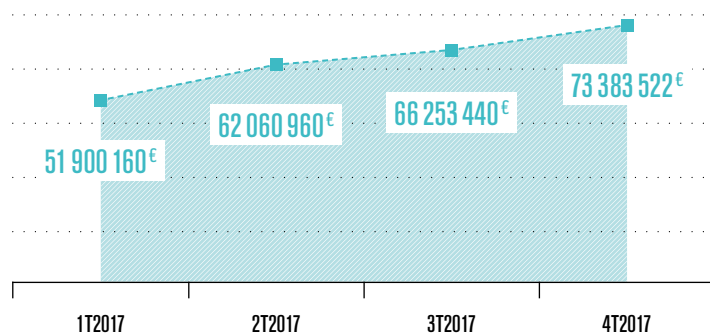
### Nombre de parts



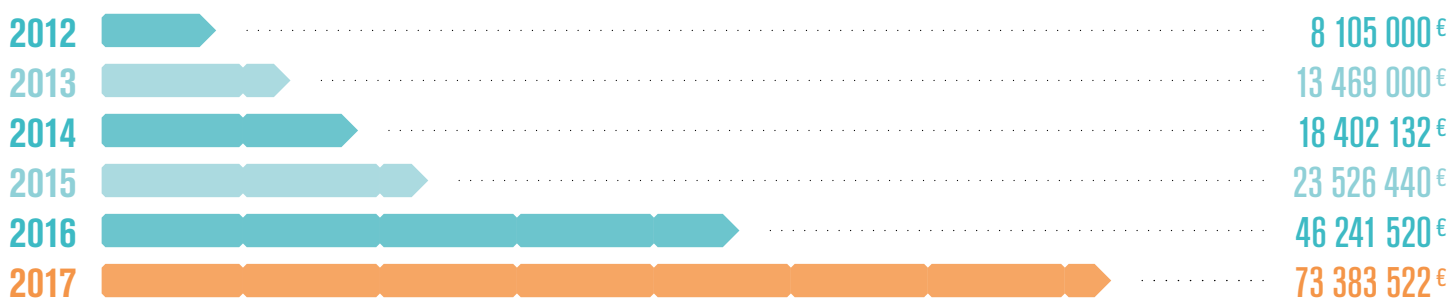
### Nombre d'associés



### Capitalisation



## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE 2017



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2017

1 023,94 €

Valeur de réalisation



1106,28 €

Valeur de reconstitution

1 040 €

Valeur ISF

## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

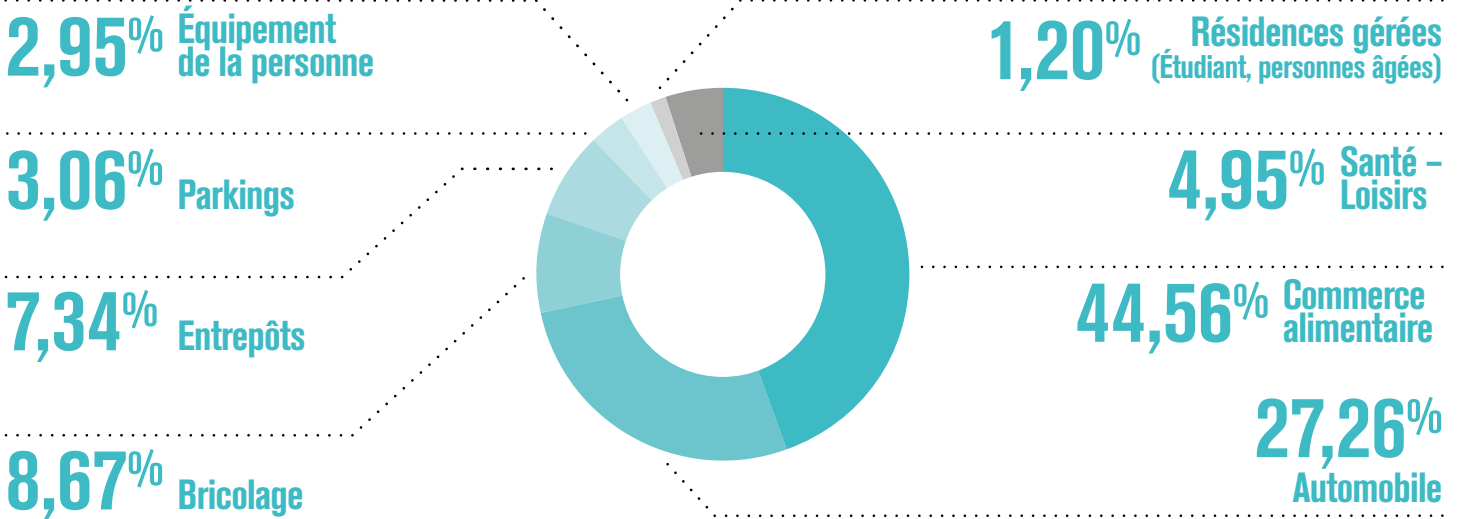
6,10%\*

\*2011/2017

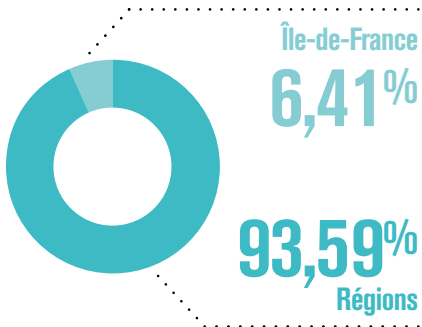
## DERNIÈRES ACQUISITIONS / PROMESSES D'ACQUISITION

Localisation	A/ PA	TYPE D'ACTIF	SURFACE /M <sup>2</sup>	PRIX AEM	LOYER ANNUEL HT HC k/e	DATE ACQUISITION
Marseille	A	Salle de sport	1450	3 876 000	230 000	27/10/2017
Portefeuille de 5 actifs	PA	Commerces	14 074	24 045 225	1 490 726	15/02/2018
Ile de France	PA	Restauration	620	2 069 822	125 000	15/02/2018

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (VALEUR VÉNALE AU 31/12/2017)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RENOUVELLEMENT

Actuellement, aucun actif ne fait l'objet d'un renouvellement.

## Taux d'occupation financière



## Taux d'occupation physique



## ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur locative de marché HT HC (€)	Commentaires
AMNEVILLE LES THERMES	Commerce	1 300	104 000	Mandat de commercialisation en cours



**46** locataires



**45** baux



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 1 056 € (hors frais de souscription) depuis le 01/07/2017.  
 Valeur nominale : ..... 900 €  
 Prime d'émission : ..... 156 €  
 Minimum de souscription : 2 parts lors de la première souscription.

## 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<sup>er</sup> juillet 2016, la date d'entrée en jouissance est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

## VALEUR DE RÉALISATION 2017

La valeur de réalisation d'une part est égale à 1 023,94 €. Cette valeur est calculée sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2016.

## 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 1 056 €.
  - 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)
2016	833	1022 / 1040*
1T2017	6	1040
2T2017	45	1040
3T2017	136	1040 / 1056*
4T2017	200	1056

\*Selon la date de retrait.

## VIE SOCIALE

En août 2017, un associé membre du conseil de surveillance en fonction à cette date, a sollicité et obtenu en justice, la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la Société de Gestion avait fait obstacle par souci de protection des données personnelles des associés en conditionnant leur mise à disposition à l'engagement de ne pas en faire d'autre usage que le contrôle du quorum des assemblées prévu par la loi.

## FISCALITÉ - VALEUR ISF

### 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>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>ème</sup> années (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</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 ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts, la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1er janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur ISF correspond à la valeur de retrait au 31/12/2016 soit 1 040 euros.

## 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 trimestre

## 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 : [giselle.claret@inter-gestion.com](mailto:giselle.claret@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](http://www.inter-gestion.com)) ou sur demande (Inter Gestion, 2 rue de la paix - 75002 Paris.) La notice légale a été publiée au BALO du 3 Août 2011 et a obtenu le Visa n°11-19 de l'AMF en date du 26 juillet 2011.

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 – cinq à sept au minimum.
- 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.