



Inter Gestion  
REIM

N° 51

# BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL  
Rente

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/01/2025 AU 31/03/2025

## Éditorial

### La course aux hauts rendements de la pierre papier ?

Après la cascade de baisses de prix de part de SCPI survenues en 2023, et la division par deux de la collecte, sont apparues en 2024 des SCPI caracolant en tête des classements avec des taux de rendement de plus de 7% et 8%.

Comment interpréter ce phénomène dans un marché éprouvé par la crise de l'immobilier de bureau et dont le rendement moyen s'établit à 4,52% ? Est-ce l'avènement d'une nouvelle génération de fonds allant bouleverser durablement le marché ? Une connaissance approfondie des marchés immobiliers professionnels conduit à répondre qu'il n'en est rien car le plus important dans l'expression « pierre papier » est le mot pierre.

En effet, qu'elles soient à frais de souscription zéro, ou à droits d'entrée classiques, les SCPI ont en commun de supporter des frais de gestion et d'exploitation représentant de 20% à 25% des loyers qu'elles encaissent. Dès lors, pour servir un TD de 8%, il faudrait détenir des actifs offrant un rendement brut minimum de 10%. Investir les fonds collectés auprès des épargnants dans des opérations offrant des niveaux de rendement aussi élevés n'est pas seulement un exercice extrêmement difficile, c'est aussi un exercice à haut risque...

Bon ou mauvais plan, la course à l'affichage d'un haut rendement est un enjeu de communication pour SCPI nouvelles, reposant sur l'annonce d'un taux de rendement construit en ayant recours à la durée de l'exercice de l'année de lancement du fonds, la rapidité d'acquisition des premiers actifs en regard du délai de jouissance, le nombre d'associés servis pleinement, ou encore l'utilisation du levier d'emprunt.

Une démarche opposée à notre vision de la gestion de nos fonds dont l'objectif est, sur le temps long, de rechercher la régularité des revenus et la valorisation du prix de la part.

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général



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.

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE QUATRIÈME TRIMESTRE

T4

2024

## Distribution trimestrielle

**3,265 €** Dividende  
brut par part

**3,103 €**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,162 €**

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.

Taux de  
Rendement Interne

TRI 10 ans<sup>(3)</sup>

**5,56%**

Rendement  
Global Immobilier

RGI<sup>(4)</sup> 2023

**4,88%**

(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.

## Situation au 31/12/2024



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

**3,265 € /PART**



Prix de souscription

**255,68 €**



Nombre de parts émises

**2 620 028**



Collecte du trimestre

**13 908 686 €**



Capitalisation

**669 888 726 €**



Nombre d'associés

**11 329** → **11 524**  
Au 01/10/2024 Au 31/12/2024

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

## Valeurs de référence<sup>(5)</sup>

Prix de souscription

**255,68 €**

Valeur de reconstitution

**268 €**

Valeur de retrait

**225 €**

Valeur de réalisation

**225,59 €**

(5) Valeurs 2024.

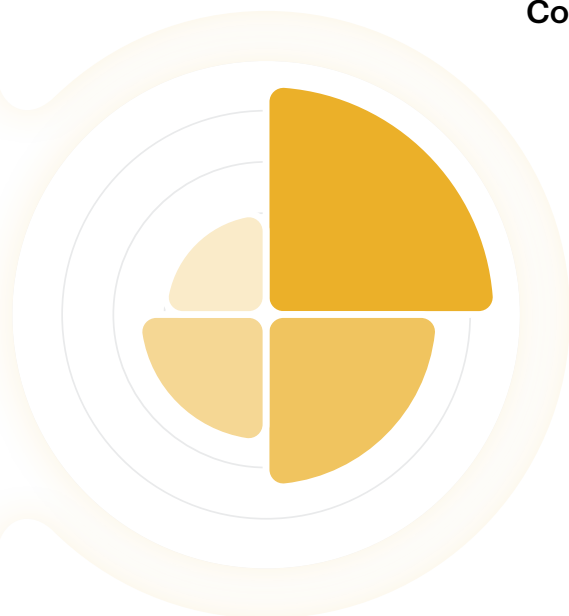


# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T4

2024

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



Commerce alimentaire  
**48,18%**

Bricolage  
et jardinerie  
**26,80%**

Restauration  
**15,37%**

Autre  
**9,65%**

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

(1) % de la valeur vénale.



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

- Régions **67,42%**
- Île-de-France **17,50%**
- Espagne **8,39%**
- Pays-Bas **2,56%**
- Irlande **4,13%**



Taux  
d'Occupation  
Financier

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

Locaux occupés ..... **97,82%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,68%**

Vacance locative ..... **1,50%**

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

Locaux vacants en restructuration : ..... **0,23%**

Locaux vacants en recherche de locataire : ..... **1,27%**

(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.



Loyers encaissés  
**9 896 073 € HT**



Acquisitions  
**157**



Baux  
**216**

Surface totale  
**415 245 m<sup>2</sup>**

WALT<sup>(3)</sup>

**5,82 ans**

WALB<sup>(4)</sup>

**3,82 ans**

Moyenne au 31/12/2024. (3) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir. (4) Le Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.

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

T4

2024

## Distribution trimestrielle

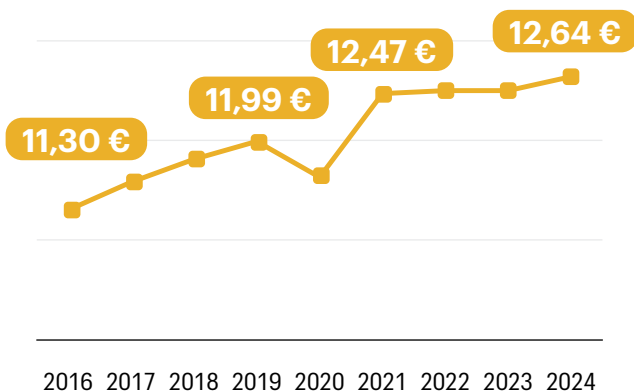
4T 2024 3,265 €

3T 2024 3,125 €

2T 2024 3,125 €

1T 2024 3,125 €

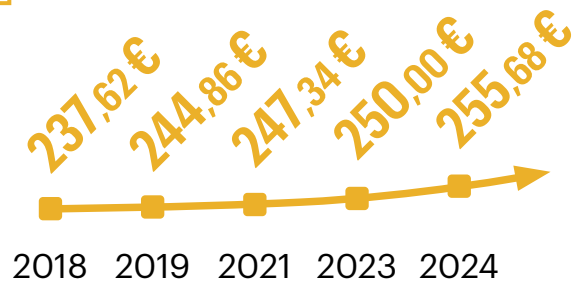
## Distribution annuelle <sup>(1)</sup>



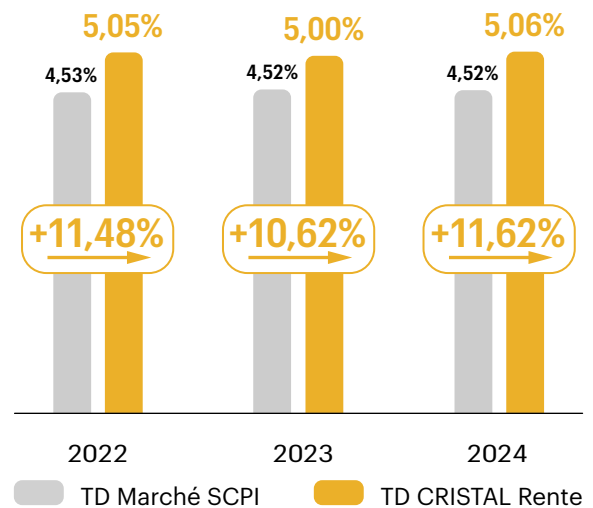
(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## 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. En 2024, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 0%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 2,37% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 4,71%.  
(3) TD Marché prévisionnel 2024

## Capitalisation

Au 01/01/2024 → Au 31/12/2024  
644,3 M€ → 669,8 M€

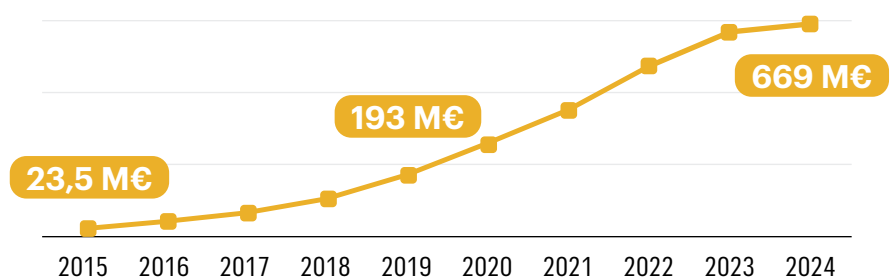
Évolution +3,96%

## Capital nominal

Au 01/01/2024 → Au 31/12/2024  
463,9 M€ → 471,6 M€

Évolution +1,63%

## 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

T4

2024

## L'actif à la une

Localisation . **SERVON-EN-SEINE (77)**

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

Surface ..... **1 165 m<sup>2</sup>**

Prix AEM ..... **2,1 M€**

Date d'acquisition ..... **20/12/2024**

Cet actif pris à bail par Action, spécialiste du hard-discount élu enseigne préférée des français depuis 2 ans, est situé au sein de l'unique zone commerciale du secteur, à proximité immédiate de la N19 et à seulement 25km de Paris.

Enseigne

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date d'acquisition

### NOUVELLES ACQUISITIONS

ACTION

SERVON-EN-SEINE

Discount non  
alimentaire

1 165 m<sup>2</sup>

2,1 M€

20/12/2024

### PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS

## L'actualité Inter Gestion REIM

### Engagements



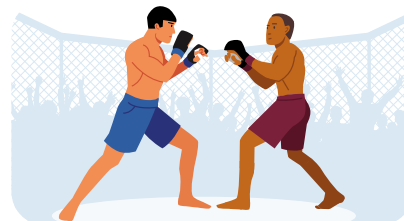
Depuis plus de 5 ans, Inter Gestion REIM affirme son **engagement environnemental** en faveur de la reforestation, en s'engageant aux côtés de l'association WeForest. Pour 5 parts de SCPI souscrites, la Société de gestion contribue à la restauration de 1 mètre carré de forêt. À ce jour, nos contributions ont permis de planter et de protéger plus de **390 000 arbres** avec deux projets phares : le reboisement de la Copperbelt en Zambie et la restauration de la forêt Atlantique dans la province de Misiones. Nous sommes ainsi fiers de poursuivre cet engagement qui œuvre en faveur de la biodiversité dans ces régions.

### Distinctions



À l'occasion de la 32e édition du Palmarès des Fournisseurs du magazine **Gestion de Fortune**, qui récompense les meilleures Sociétés de gestion de moins d'1 md d'euros d'encours, Inter Gestion REIM remporte le **2<sup>e</sup> prix** du fournisseur de SCPI préféré des Conseillers en Gestion de Patrimoine. Basée sur une **enquête annuelle faite directement auprès des CGP**, cette récompense a pour nous une réelle signification puisqu'elle met en lumière les efforts quotidiens de nos équipes pour offrir à nos partenaires et à nos associés des produits performants mais aussi un service de qualité.

### Sponsoring



Inter Gestion REIM sponsorise des combattants de MMA ! Ce sport partage plusieurs points communs avec notre secteur. **Stratégie** : Les combattants analysent leurs adversaires et préparent un plan. Les Sociétés de gestion, elles, élaborent des stratégies solides pour une gestion efficace à long terme. **Combativité** : Le MMA et l'immobilier sont des milieux compétitifs. Les SCPI luttent pour acquérir les meilleurs actifs, alliant rentabilité et valorisation. **Adaptabilité** : Les athlètes s'adaptent aux forces de leurs adversaires. Les gestionnaires de SCPI s'adaptent aux évolutions des marchés.

## 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
4T 2024	39 252,69	225 €

## 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.

## 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.