



Inter Gestion
REIM

N° 52

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL
Rente

1^{ER} TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/04/2025 AU 30/06/2025

Éditorial

Comparativement au quatrième trimestre 2023, les volumes d'investissement immobilier en Europe ont connu une progression significative de 31% au quatrième trimestre 2024, portant le total annuel à près de 174 milliards d'euros ⁽¹⁾. Ce niveau d'activité, témoigne d'une dynamique de reprise désormais bien enclenchée sur l'ensemble du continent.

En France, la tendance est similaire. Les volumes investis ont progressé pour atteindre un total de 15 milliards d'euros ⁽²⁾ au quatrième trimestre 2024 sur l'ensemble des segments immobiliers hors résidentiel. Ce regain d'intérêt des investisseurs traduit un retour de la confiance dans les fondamentaux du marché français, soutenu par la stabilisation progressive des conditions de financement.

Cette amélioration traduit une tendance générale favorable, qui semble indiquer que la reprise globale du marché immobilier européen est non seulement engagée, mais pourrait s'inscrire dans la durée, à mesure que les incertitudes macroéconomiques s'estompent.

Dans ce contexte, les SCPI qui ont fait preuve de résilience face à la crise immobilière ont pour leur part animé le marché immobilier à hauteur de 2,7 milliards d'euros. S'éloignant d'un modèle historiquement très orienté vers les bureaux, elles ont poursuivi leur stratégie de diversification sectorielle et géographique, avec une ouverture marquée vers la santé, le commerce ou encore l'hôtellerie. Cette évolution s'accompagne d'une sélection plus rigoureuse des actifs, intégrant des critères extra-financiers de plus en plus déterminants dans les décisions d'investissement.

Le retour progressif de la collecte et la lente décreue des taux d'intérêt offrent aux SCPI des perspectives encourageantes pour l'année à venir. Dans un environnement international encore incertain marqué par des tensions géopolitiques et une inflation persistante, leur capacité à s'adapter aux nouvelles tendances leur permet d'envisager la poursuite de l'exercice avec confiance et optimisme.

Gilbert Rodriguez
Président Directeur général

(1) SAVILLS, Conseil international en immobilier
(2) IEIF



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 PREMIER TRIMESTRE

T1**2025**

Distribution trimestrielle

3,196 €

 Dividende brut par part

3,017 €

Dividende net de fiscalité étrangère

0,179 €

Prélèvement d'impôts étrangers⁽¹⁾

(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⁽⁴⁾

5,61%

Rendement Global Immobilier

RGI⁽⁵⁾ 2024

4,72%

(4) 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. (5) Le Rendement Global Immobilier est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.



Valeurs de référence⁽⁶⁾

Prix de souscription

255,68 €

Valeur de reconstitution⁽⁷⁾

274,76 €

Valeur de retrait⁽⁸⁾

225 €

Valeur de réalisation⁽⁹⁾

224,83 €

Situation au 31/03/2025

Distribution trimestrielle⁽²⁾

3,196 € /PART⁽³⁾



Prix de souscription

255,68 €⁽⁴⁾



Nombre de parts émises

2 599 786



Collecte du trimestre

7 866 192 €



Capitalisation

664 713 220 €



Nombre d'associés

11 528 → 11 657

Au 01/01/2025 Au 31/03/2025

(2) Versement le 25/04/2025.
(3) Prochain versement le 25/07/2025.

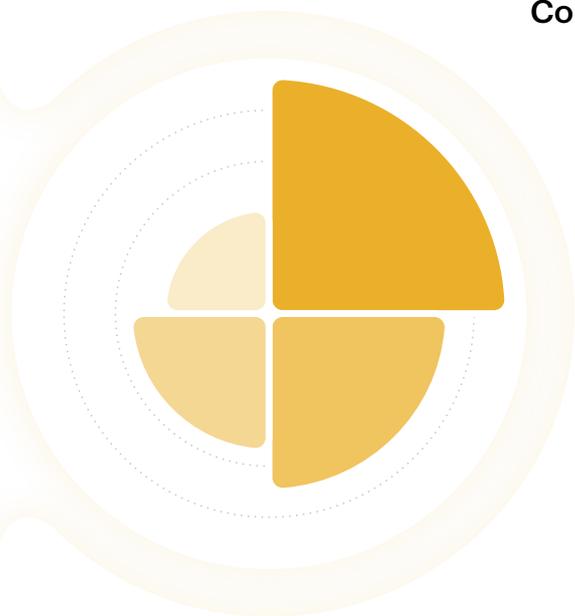
(6) Valeurs 2025. (7) Valeur de reconstitution : est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier). (8) Valeur de retrait: correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. (9) Valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214109 du Code monétaire et financier).

ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T1

2025

Répartition par typologie⁽¹⁾



Commerce alimentaire

47,61%

Bricolage
et jardinerie

27,05%

Restauration

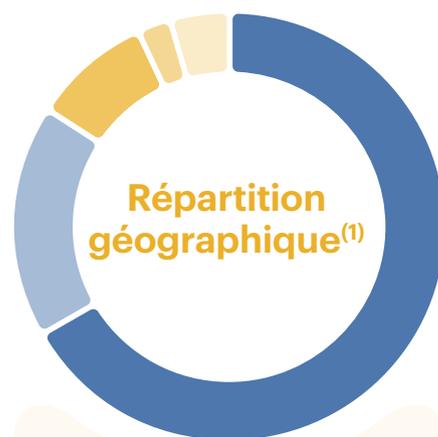
15,48%

Autre

9,86%

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

(1)% de la valeur vénale.



Répartition géographique⁽¹⁾

Régions	66,74%
Île-de-France	17,48%
Espagne	8,98%
Pays-Bas	2,58%
Irlande	4,22%



TOF⁽²⁾

Locaux occupés **98,30%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,63%**

Vacance locative **1,07%**

Locaux vacants sous promesse : **0%**

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

Locaux vacants en recherche de locataire : **0,84%**

(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

13 261 237 € HT



Acquisitions

153



Baux

212

Surface totale

410 369 m²

WALT⁽³⁾

5,23 ans

WALB⁽⁴⁾

3,31 ans

Moyenne au 31/03/2025. (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

T1

2025

Distribution trimestrielle

1T 2025 3,196 €

4T 2024 3,265 €

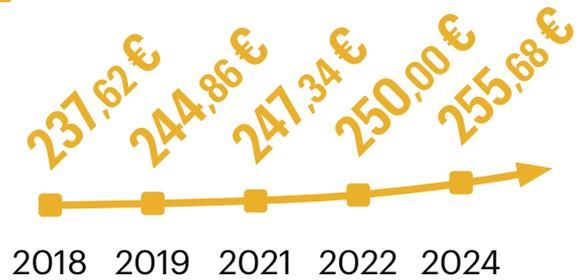
3T 2024 3,125 €

2T 2024 3,125 €

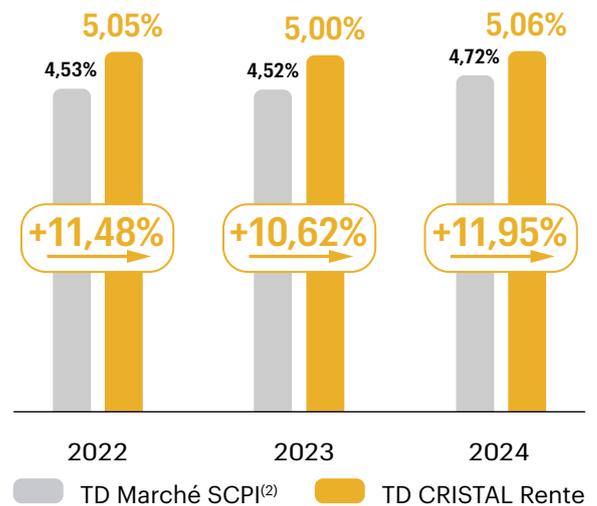
Distribution annuelle



Prix de souscription



Taux de distribution⁽²⁾



(1) 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 1^{er} 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%. (2) Aspim.

Capitalisation

Au 01/01/2025 → Au 31/03/2025
669,8 M€ → 664,7 M€

Évolution -0,77%

Capital nominal

Au 01/01/2025 → Au 31/03/2025
471,6 M€ → 467,9 M€

Évolution -0,77%

Évolution de la capitalisation annuelle⁽³⁾



(3) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

T1

2025

L'actif à la une

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

Type d'actif **Commerce**

Surface **1 165 m²**

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 de cession

CESSION D'ACTIFS

Portefeuille Aldi

Boucau, Erstein, Vias
et Dommartin-lès-Toul

Commerce

4 876 m²

5,5 M€

24/02/2024

L'actualité de votre SCPI et d'Inter Gestion REIM

Engagements



Depuis 2021, CRISTAL Rente et CRISTAL Life ont obtenu le statut de **fonds de partage** : elles versent chaque année jusqu'à 5€ tous les 1000€ de résultat distribuable à un organisme reconnu d'utilité publique. En lien avec sa stratégie d'investissement ciblant les grandes enseignes, CRISTAL Rente est engagée dans l'aide alimentaire et soutien les actions des **Restos du Cœur** qui luttent depuis 40 ans contre la pauvreté et l'exclusion – en mettant entre autres en place une aide alimentaire importante tout au long de l'année. Cet engagement se traduit par **317 768** repas financés grâce aux dons depuis 2021.

Distinctions



Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI **CRISTAL Rente** a été distinguée par le magazine **Gestion de Fortune**, qui lui a attribué le **Trophée de la Meilleure Performance sur 10 ans**. Cette reconnaissance par un acteur de référence du secteur vient récompenser la régularité des performances de CRISTAL Rente depuis plus de 10 ans dans un marché immobilier en constante évolution. Nous remercions chaleureusement l'ensemble de nos associés et partenaires pour leur confiance, sans lesquelles cette réussite n'aurait pas été possible.

Cette récompense est décernée par un jury de journalistes de la rédaction de Gestion de Fortune et des professionnels représentant l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et de la pierre papier, pour une période d'un an à compter 29 avril 2025.

Sponsoring



Ce trimestre-ci, notre athlète sponsorisé **Aboubakar Younousov** a brillé une fois de plus en remportant une **victoire éclatante** à l'Adidas Arena le 14 février dernier. Face à son adversaire, le redoutable brésilien Maycon Alcino, Aboubakar a démontré une maîtrise exceptionnelle, consolidant ainsi son statut d'invaincu en 7 combats. Son succès le place désormais au rang de **numéro 2 en France** dans sa catégorie de poids, une performance qui témoigne de sa détermination sans faille. Nous sommes fiers de l'accompagner et convaincus que le meilleur reste à venir !

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
1T 2025	45 873	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 bénéficiaires 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^e jusqu'à la 21^e année, 4% au terme de la 22^e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22^e 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 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

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.