



Inter Gestion  
GROUPE

COMMUNIQUÉ RENTRÉE

SEPTEMBRE 2023

# EN HAUSSE : LES CLÉS DU SUCCÈS

**Estimation à la hausse de la valeur de reconstitution constatée à mi-année 2023 :**

**CRISTAL Rente**  
**+1,51%**

**CRISTAL Life**  
**+6,76%**

Lorsque Inter Gestion REIM lance CRISTAL Rente en 2011, c'est l'**expertise de plus de 20 ans** du groupe qui s'exprime à travers un produit innovant. Les fondamentaux de la Société de gestion sont campés : **Prudence, Temps long et Convictions de marché**. Point d'étape sur la trajectoire d'une offre qui s'est depuis étoffée mais qui ne s'est jamais éloignée de sa droite ligne et qui affiche en cette rentrée des **indicateurs de bonne santé irréfutables** malgré un contexte chahuté.

**Lorsque l'épreuve du temps vient tester les bases d'une stratégie, celles de CRISTAL Rente résistent et s'imposent comme un modèle à suivre.**

Chez Inter Gestion REIM, **investir les tendances de demain** est désormais un « leitmotiv » reconnu. À l'origine de cette singularité, CRISTAL Rente, une SCPI Commerces qui assume lors de son lancement, un positionnement à contre-courant du marché : créer de la valeur à travers une sélection rigoureuse d'actifs commerciaux. « **Locataire au centre** », c'est le « gimmick » qui colle à la peau de la bien nommée **SCPI des Grandes Enseignes**.

En passant systématiquement au crible les critères de robustesse financière, de résilience face aux **cycles économiques** et de synergie liée au **e-commerce** de ces derniers, la SCPI a su relever le défi originel d'un fonds immobilier : se constituer un **patrimoine loué favorablement** et s'offrir ainsi **des bases solides**.

En cette rentrée 2023, la SCPI des Grandes Enseignes c'est :

- Une classe d'actifs presque déjà **dégagée du risque de décompression des taux** grâce à une prime de risque reconstituée pendant la période covid,
- Un patrimoine valorisé à la hausse grâce à une collecte soutenue pendant la crise sanitaire **ayant permis de profiter de la baisse des prix** sur cette classe d'actifs,
- Des locataires dont les chiffres d'affaires sont très faiblement impactés par l'inflation et se trouvant donc **en capacité d'intégrer une indexation des loyers**,
- Un taux d'occupation financier de **98,80%** au second trimestre 2023
- Des valeurs estimées à mi année s'inscrivant dans une **dynamique prometteuse**, conforme à la courbe de valorisation **historiquement haussière** de la SCPI.

Enfin, CRISTAL Rente a su faire preuve d'agilité en réalisant sur les 12 derniers mois **plus de 70% de ses acquisitions sur la zone euro**. La démarche : capitaliser sur un **re-pricing plus rapide** dans les pays Anglo saxons notamment, mais également sur des procédures raccourcies permettant une transformation de collecte rythmée mais maîtrisée, dans une période propice à la **création de valeur future**.

**Grâce à une capitalisation raisonnable couplée à une croissance forte, CRISTAL Life s'offre une place de choix dans sa catégorie de fonds pour répondre aux enjeux du moment.**

L'agilité, c'est également ce qui a conduit le groupe à concevoir sa **première SCPI diversifiée** en 2021. CRISTAL Life se positionne aujourd'hui sur son marché comme la SCPI des Besoins essentiels. Elle offre un mix d'actifs inédits (santé, loisirs, résidentiel et commerces) et s'impose progressivement comme un **modèle « nouvelle génération »**. L'on retrouve ici la capacité propre à Inter Gestion REIM de détecter les modèles porteurs en amont de la tendance.

Et pour cause, une jeune pousse adossée à l'expertise d'une équipe de gestion ayant fait ses preuves avec CRISTAL Rente ; c'est la promesse d'un fonds idéalement positionné pour bénéficier d'une **croissance relative** dans cette actualité de marché.

Avec un patrimoine constitué à 70% sur les 12 derniers mois, CRISTAL Life a également su saisir des **opportunités d'investissement uniques** en termes de RAEM\* sur le secteur de la santé notamment. Des acquisitions menées dans de si bonnes conditions, c'est mécaniquement, une **ambition de distribution revue à la hausse**, permettant à Inter Gestion REIM de cibler raisonnablement pour sa dernière-née, un taux de 6% en 2023, soit une performance bien supérieure à la moyenne de marché (4,50% en 2022 source IEIF).

À l'heure où les sirènes des baisses de valeurs de parts tendent à assourdir l'épargnant, les gestionnaires dont les stratégies sont résolument restées orientées dans l'intérêt de leur clientèle se distingueront d'ici la fin de l'année avec des **trajectoires de valeurs à contre-courant** du reste du marché !

\*Rendement acte en main.

