

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
Cristal Rente



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>23</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>27</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>33</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>37</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>40</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>42</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION





SCPI  
RENDEMENT

par Inter Gestion

# CRISTAL RENTE

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Cristal Rente

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 531 884 070  
N° de Visa AMF 11-19 en date du 26 juillet 2011.

### Organe de gestion

#### Société de gestion Inter Gestion

Société anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : ..... 2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
RCS PARIS 345 004 436  
Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 février 2012.

#### Direction de la Société

Président directeur général : ..... Monsieur Gilbert Rodriguez  
Directeur général délégué : ..... Monsieur Jean-François Talon

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 juin 2015. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### Dépositaire

La Société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 juin 2015.

#### Conseil de surveillance

Monsieur Yves Cabrolier (président), Monsieur Stéphane Dupont, Monsieur Maxime Ibled, Monsieur Florian Lallier, Monsieur Guillaume Lascourrèges, Monsieur Huy Hoang Nguyen et Monsieur Maxime Pain.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

De l'année 2017, nous retiendrons que les taux d'intérêt sont restés fondamentalement bas et les transactions du secteur de l'immobilier commercial à un niveau exceptionnellement élevé.

Pour 2018, l'activité économique de la France a été revue à la hausse par la Banque de France sur une prévision de croissance de 1,8 % et une inflation de 1,2%.

La consommation des ménages, qui a légèrement fléchi, se maintiendrait sur l'année et pourrait connaître une petite hausse en 2019.

Ces perspectives sont favorables à l'essor des activités commerciales et à la productivité des investissements réalisés dans les murs commerciaux.

Concernant les Sociétés Civiles de Placement Immobiliers, celles-ci continuent de bénéficier d'un engouement auprès des investisseurs.

D'après les données de l'ASPIM, près de 6 Md d'euros ont été collectés par les SCPI en 2017, ce qui représente une progression de plus de 15% par rapport à 2016. Concernant le rendement, elles ont rapporté en moyenne 4,43% contre 4,46% en 2016, cette baisse résultant d'une hausse de prix moyen des parts et d'une baisse du montant des dividendes distribués. Selon les typologies des fonds, les SCPI diversifiées sont arrivées en tête (5,02%), suivies des SCPI spécialisées (4,94%), des SCPI commerces (4,56%) et de celles de bureaux (4,33%).

Au cours de l'année 2017, les capitaux collectés de Cristal Rente ont représenté un montant de près de 30 M€. La SCPI a poursuivi sa stratégie d'allocation d'actifs en alimentaire en réalisant quatre investissements lui permettant d'élargir sa diversification géographique ainsi qu'un investissement dans une salle de sport à Marseille.

Au dernier trimestre, la SCPI a renforcé la diversification de ses opérations immobilières en signant une promesse d'acquisition pour un portefeuille d'actifs de jardinerie pour un montant global de 24 M€.

Au terme de l'exercice, la valeur vénale des actifs détenus par Cristal Rente s'élevait à 64 827 000 € en progression de 18,63 % consécutivement à l'augmentation du patrimoine et de 1,17% à périmètre constant. La valorisation globale hors droit du patrimoine est supérieure de 5% à son prix de revient.

Une optique de détention de long terme ainsi que des revenus sécurisés ont permis de maintenir le taux d'occupation financier à 97,60%, à un niveau élevé reflétant la qualité du patrimoine.

Concernant le taux de distribution sur valeur de marché, celui-ci s'établit à 5,07%. Parallèlement, le prix de souscription a été porté à 1056 € par part à compter du 1er juillet 2017, soit une augmentation de 1,54%.

Sur la période 2018-2020, Cristal Rente poursuivra ses trois objectifs : le franchissement du seuil de 100 millions d'euro de capitalisation en 2018, le cap sur les 300 millions de capitalisation à l'horizon 2020 et la poursuite de la diversification des investissements vers la zone euro également.

Vous remerciant de votre confiance.

SCPI  
RENDEMENT

par Inter Gestion

# CRISTAL RENTE

## CHIFFRES CLÉS

**73 383 552 €**

La capitalisation de [Cristal Rente](#) au 31 décembre 2017.

**1 116,04 €**  
et **1 030,80 €**

Respectivement valeur de reconstitution et de réalisation de la société pour une part.

**5,07 %**

Le taux de distribution de [Cristal Rente](#) sur valeur de marché (DVM) en 2017 reste stable par rapport aux années précédentes.

**5 acquisitions**

En 2017, 5 acquisitions ont été réalisées sur la base d'un taux de rendement moyen de 6,59% brut. Acte en mains, portant à 38 le nombre d'actifs composant le patrimoine de [Cristal Rente](#).

**1 056 €**

Le prix de la part de [Cristal Rente](#) a été revalorisé de 1,54% le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

**1 101**

associés de la SCPI au 31 décembre 2017.

## Modification de l'article 19

des statuts relatif au conseil de surveillance adoptée par l'assemblée générale du 10 juillet 2017.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : ..... 1 040 €

Prix de la part au 1<sup>er</sup> juillet 2017 : ..... 1 056 €

Le capital social de la société au 31 décembre 2017 a atteint 62 542 800 €, soit prime d'émission incluse une capitalisation de 73 383 552 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 26 595 104 €.

La collecte nette des retraits hors frais s'établit à 26 187 248 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE + FRAIS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION TTI DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2013	12 122 100	13 469 000	14 769 740	13 469	172	1 300 740	1 000
2014	16 254 000	4 599 250	5 158 238	18 060	221	558 988	1 022
2015	20 718 000	5 069 120	5 648 060	23 020	353	578 940	1 022
2016	40 016 700	22 057 486	24 528 997	44 463	702	2 083 401	1 040
2017	62 542 800	26 187 248	28 648 019	69 492	1 101	2 460 771	1 056
<b>TOTAL</b>	<b>62 542 800</b>	<b>71 382 104</b>	<b>78 753 054</b>	<b>69 492</b>	<b>1 101</b>	<b>6 982 840</b>	<b>1 056</b>

(1) À diminuer des éventuels retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

## Marché des parts

387 parts ont été retirées au cours de l'année 2017.

Le marché des parts est un marché libre comme stipulé à l'article 10 des statuts de la société.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

À ce jour, la Société de gestion n'a reçu que des demandes de retrait et aucune demande de cession, ni notification de cession de gré à gré.

ANNÉE	NOMBRES DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2013	755	10,14%	0	8 semaines	0
2014	680	5,05%	0	5 semaines	0
2015	770	3,34%	0	7 semaines	0
2016	833	1,87%	0	5 jours	0
2017	387	0,56%	0	5 jours	0

## Emprunt bancaire

L'assemblée générale des associés du 10 décembre 2012 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum du tiers de la collecte nette constatée.

Le montant global des emprunts s'élève à 27 800 000 € au 31/12/2017 :

N° EMPRUNT	DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
1.	09/07/2014	Crédit Foncier de France	In fine	5 300 000	8 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	2% depuis le 01/01/2017	2022
2.	24/11/2015	Crédit Foncier de France	In fine	6 500 000	7 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	1,92% depuis février 2017	2022
3.	21/11/2017	Crédit Foncier de France	In fine	16 000 000	8 ans	0%	Révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an	-	2025

CRISTAL RENTE a par ailleurs intégré l'utilisation ponctuelle de ligne de crédit à court terme permettant d'anticiper l'acquisition d'actifs immobiliers. Un concours de 5 000 000 € a été consenti en novembre 2016 par la banque Bnp Paribas et remboursé dans son intégralité le 19 mai 2017.

### Ratio d'endettement au 31/12/2017

Capitalisation au 31 décembre 2017	73 383 552 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2017	16,08%

**RAPPEL** : Le Ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de 33,33%.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## PATRIMOINE IMMOBILIER

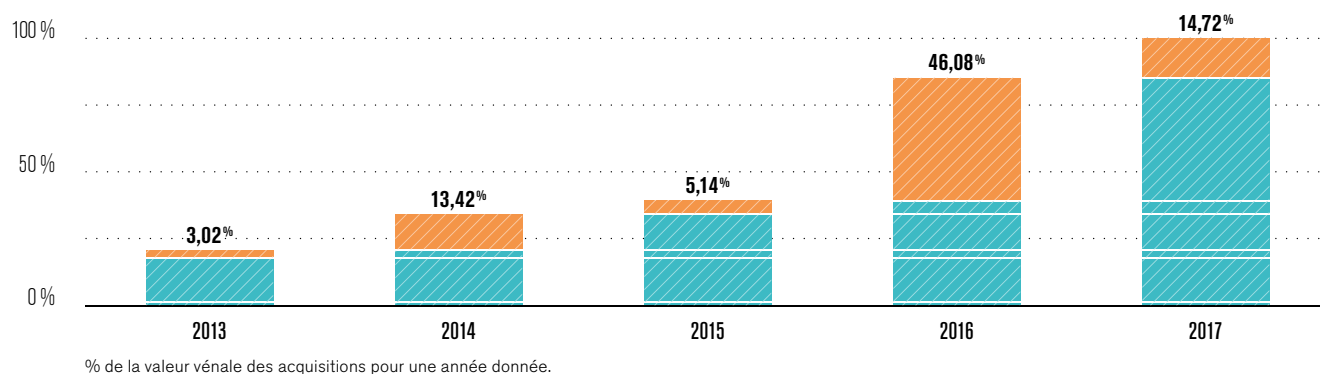
### Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2017 :

VILLE	DÉPARTEMENT	ENSEIGNE	ACTIVITÉ
MONTROUGE	HAUTS DE SEINE (92)	FACOTEL PORTE D'ORELANS - LOT 31	Résidence étudiante
METZ	MOSELLE (57)	PYTHAGORE METZ QUEULEU (Lot 224)	Résidence étudiante
COURBEVOIE	HAUTS DE SEINE (92)	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	Résidence étudiante
VANVES	HAUTS DE SEINE (92)	ADAGIO (lot 46)	Résidence affaires
COURBEVOIE	HAUTS DE SEINE (92)	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	Résidence étudiante
CUCQ	PAS DE CALAIS (62)	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	EPHAD
CUCQ	PAS DE CALAIS (62)	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	EPHAD
PARIS XII	PARIS (75)	ST MANDÉEN (lot 3)	Résidence étudiante
AMNEVILLE	MOSELLE (57)	Cellules vacantes ex Celio & Defi Mode	Activité commerciale
AVIGNON	VAUCLUSE (84)	GRAND FRAIS	Alimentaire
SCHWEIGHOUSE	BAS RHIN (67)	GRAND FRAIS	Alimentaire
CREPY EN VALOIS	OISE (60)	BRICOMARCHE	Bricolage + station de lavage
TOULOUSE	HAUTE GARONNE (31)	Q PARK 157 parkings COMPANS CAFFARELI	Parkings
LE HAVRE	SEINE MARITIME (76)	EURASIA	Entrepôts logistiques
LYON	RHONE (69)	LEADER PRICE 23-27 av Felix Faure	Alimentaire
THUIR	PYRENNES ORIENTALES (66)	LEADER PRICE	Alimentaire
THUIR	PYRENNES ORIENTALES (66)	Mr BRICOLAGE	Bricolage
CALUIRE-ET-CUIRE	RHONE (69)	LIDL	Alimentaire
AUBIERE	AUVERGNE (63)	Groupe GERBIER - STE ARVERNE AUTOMOBILES	Concession auto FIAT CITROEN LEXUS
LA RAVOIRE	SAVOIE (73)	Groupe Gerbier - La Société GMSA	Concession auto FIAT CITROEN
LIMOGES	HAUTE VIENNE (87)	Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	Concession auto PEUGEOT
PULNOY	MEURTHE ET MOSELLE (54)	Groupe GERBIER - SAS MENY NANCY	Concession auto OPEL JEEP FIAT ALFA ROMEA LANCIA
PULNOY	MEURTHE ET MOSELLE (54)	Groupe GERBIER - SAS MENY AUTOMOBILES	Concession auto OPEL JEEP FIAT ALFA ROMEA LANCIA
MILLY LA FORET (ESSONNE)	ESSONNE (91)	BRICOMARCHE	Bricolage
BOUCAU	PYRENNES ATLANTIQUES (64)	LEADER PRICE	Alimentaire
CHATTE	ISERE (38)	LEADER PRICE	Alimentaire
ERSTEIN	BAS RHIN (67)	LEADER PRICE	Alimentaire
NEUILLY LES DIJON	COTE D'OR (21)	LEADER PRICE	Alimentaire
QUETIGNY	COTE D'OR (21)	LEADER PRICE	Alimentaire
QUETIGNY	COTE D'OR (21)	MIDAS	Entretien automobile
REVEL	HAUTE GARONNE (31)	LEADER PRICE	Alimentaire
VIAS	HERAULT (34)	LEADER PRICE	Alimentaire
LAPALISSE	ALLIER (03)	ALDI	Alimentaire
CHAMPAGNE SUR SEINE	SEINE ET MARNE (77)	ALDI	Alimentaire
DOMARTIN	MEURTHE ET MOSELLE (54)	ALDI	Alimentaire
FRESSE SUR MOSELLE	VOSGES (88)	ALDI	Alimentaire
MARSEILLE	MARSEILLE (13)	NEONESS	Salle de sport

La SCPI CRISTAL RENTE détient au 31/12/2017 un patrimoine immobilier composé de 38 actifs représentant une surface de 93 797 m<sup>2</sup>.

## Évolution du patrimoine dans le temps en valeur vénale au 31 décembre 2017



Au cours de l'exercice 2017, CRISTAL RENTE a poursuivi ses investissements dans le domaine alimentaire en privilégiant les surfaces commerciales situées en province. Le critère géographique des investissements a été retenu afin d'éviter la compression des taux de rendement constaté dans la région parisienne et pour maintenir en parallèle les revenus distribués à un niveau satisfaisant en diversifiant les risques.

Les acquisitions de l'année 2017 représentent 14,72% du patrimoine en valeur vénale en témoignant ainsi de la prudence de la Société de gestion dans le choix de ses actifs sur un marché pénalisé par un manque d'offre.

Deux promesses ont également été conclues en cours d'année pour un volume d'investissement de plus de 26 M€ et dont la réitération est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2017

L'année 2017 de Cristal Rente a été ponctuée par l'acquisition de cinq actifs :

ENSEIGNE	LOCALISATION	TYPOLOGIE	LOYER HT	SURFACE	PRIX AEM
ALDI	LAPALISSE (03)	COMMERCE ALIMENTAIRE	110 766,37 €	1196	1 642 047,00 €
ALDI	CHAMPAGNE SUR SEINE (77)	COMMERCE ALIMENTAIRE	150 769,88 €	1244	2 254 711,00 €
ALDI	DOMMARTIN (54)	COMMERCE ALIMENTAIRE	104 874,22 €	1277	1 558 986,00 €
ALDI	FRESSE SUR MOSELLE (88)	COMMERCE ALIMENTAIRE	76 283,73 €	1231	1 133 556,00 €
NEONESS	MARSEILLE	SALLE DE SPORT	230 000,00 €	1450	3 876 000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>672 694,20 €</b>	<b>6398</b>	<b>10 465 300,00 €</b>

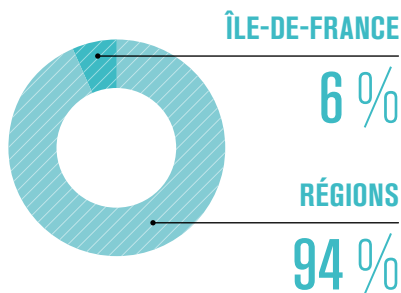
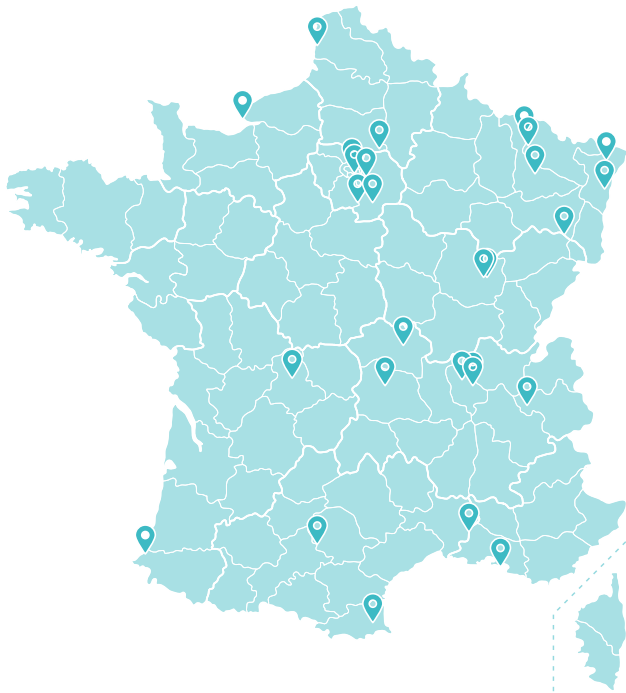
Le portefeuille de quatre magasins exploités sous l'enseigne ALDI se caractérise par une durée ferme des baux, les taux d'efforts d'exploitation bas et le montant de travaux investis (signalétiques, éclairage, implantation par îlots, etc.) par le groupe afin d'améliorer l'expérience de l'achat par les clients.

Le Groupe Aldi se situe aujourd'hui en troisième position en tant qu'european food retail operator selon le classement (2016) de Morgan Stanley avec un CA estimé à plus de 70 Md€.

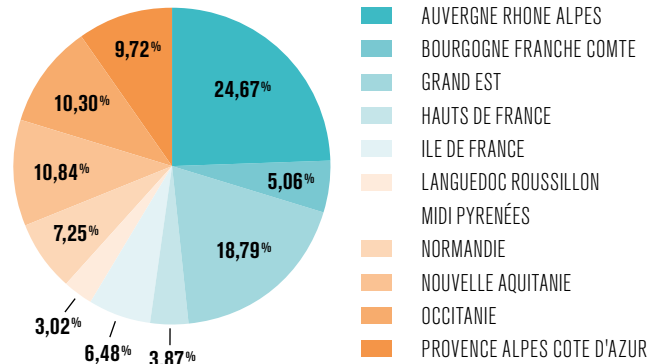
Concernant l'acquisition d'une salle de sport sous l'enseigne NEONESS, celle-ci s'inscrit dans la stratégie de diversification du patrimoine de la SCPI ayant pour cible les secteurs du marché considérés comme dynamiques.

L'actif bénéficie d'un bail commercial ayant une durée ferme de 6 ans et d'une bonne localisation à deux pas du Palais Omnisports Marseille Grand Est. NeoneSS, fondé en 2007, est aujourd'hui devenu un acteur incontournable du fitness en France grâce à un concept novateur alliant juste prix et qualité des infrastructures et des services proposés. L'enseigne est principalement présente en région parisienne et dans les grandes villes françaises.

## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition par région en % de la valeur vénale



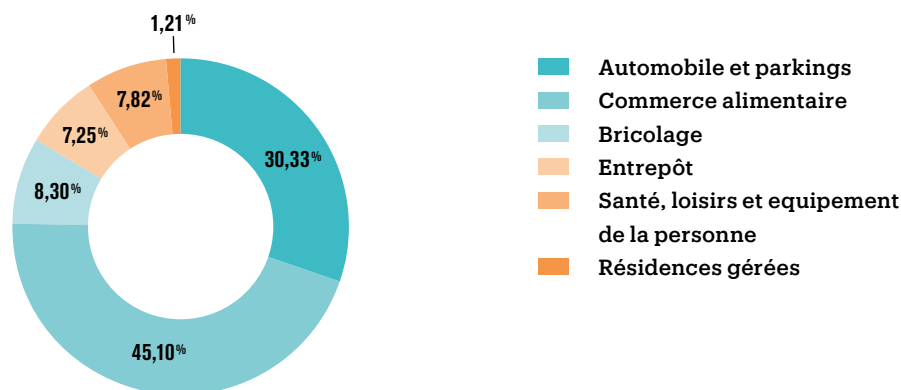
La stratégie d'allocation de CRISTAL RENTE s'est concentrée jusqu'à aujourd'hui sur des actifs situés en région et en périphérie, considérés comme très volatils et affichant un taux de rendement entre 5 et 6%, donc supérieur à la moyenne des rendements. Cette approche régionale de l'investissement permettant d'échapper à une compression des taux de rendement observée tout particulièrement en région parisienne s'accompagne d'un sourcing d'investissement autour de trois fondamentaux : visibilité, lisibilité et accessibilité. Ces trois fondamentaux dans le commerce garantissent en effet les rendements plus réguliers.

Toutefois, dans l'attente d'une légère décompression sur les taux, la SCPI reste ouverte à toute opportunité d'investissement dans les grandes métropoles françaises dont Paris et l'Île-de-France.

## Répartition par typologie d'actifs en valeur vénale

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	ENTREPÔTS	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
PARIS	-	-	-	-	135 000 €	135 000 €	0,21%
ÎLE-DE-FRANCE	-	3 730 000 €	-	-	337 000 €	4 067 000 €	6,27%
RÉGIONS	-	50 415 000 €	-	4 700 000 €	5 510 000 €	60 625 000 €	93,52%
ÉTRANGER	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>54 145 000 €</b>	-	<b>4 700 000 €</b>	<b>5 982 000 €</b>	<b>64 827 000 €</b>	-

## Répartition du patrimoine par typologie d'activité



### Le commerce alimentaire

Le patrimoine de la SCPI se caractérise par une prédominance du commerce alimentaire (45,10%), secteur considéré comme valeur refuge car n'étant pas soumis à des fluctuations du marché économique et échappant encore aujourd'hui à l'impact de la digitalisation et de l'e-commerce. Bénéficiant d'un développement important de magasins de proximité ces dix dernières années et d'une expérience physique d'achat, l'alimentaire se base encore sur les circuits de distribution traditionnels nécessitant un emplacement physique et une logistique appropriée. Il y a aujourd'hui deux stratégies qui sont visées par les enseignes de distribution alimentaire : emplacements de proximité avec objectif d'attirer les consommateurs en milieu urbain et emplacements dans des zones d'achats groupés pouvant allier l'alimentaire et d'autres secteurs tels que culture, loisirs, bricolage etc. Selon les données de Procos (Fédération du Commerce Spécialisé – communiqué de presse du 18 janvier 2018), malgré une baisse tendancielle de la fréquentation des magasins, le format retail park représente aujourd'hui 65% des volumes de surfaces commerciales autorisés contre 50% en 2011 et les mises en chantier de projets sont comparables à 2016 se situant à 3,28 M de m<sup>2</sup>.

### Le bricolage

Le marché du bricolage a réalisé un chiffre d'affaires de 25 milliards d'euros. Avec une croissance de 1,4%, il constitue le premier marché de l'équipement du foyer. Les grandes surfaces de bricolage (GSB) dominent avec 77% de part de marché (l'enseigne Leroy Merlin, Castorama, Brico Dépôt). Bricomarché (enseigne de bricolage du groupement des Mousquetaires) et Mr Bricolage représentent chacun 10% du secteur par rapport à une surface totale de vente. Pour Cristal Rente, la part des actifs relatifs à cette typologie d'actifs est de 8,30% (en valeur vénale).

### Le commerce automobile

La concession automobile représente 27,30% du patrimoine détenu par le fonds et exprimé en pourcentage de la valeur vénale. En 2017, le marché français des voitures neuves a atteint le chiffre de 2,1 millions d'immatriculations donc en hausse de 4,7% par rapport à l'année 2016. La vente de voitures 100% électriques ont progressé à 1,2% du marché contre 3,8% pour l'hybride. Concernant la vente des voitures d'occasion, 5,7 millions de véhicules ont été vendus en 2017, ce qui représente le double des transactions dans le neuf (Données source : articles du 18.01.2018 et du 06.02.2018 – LE MONDE).

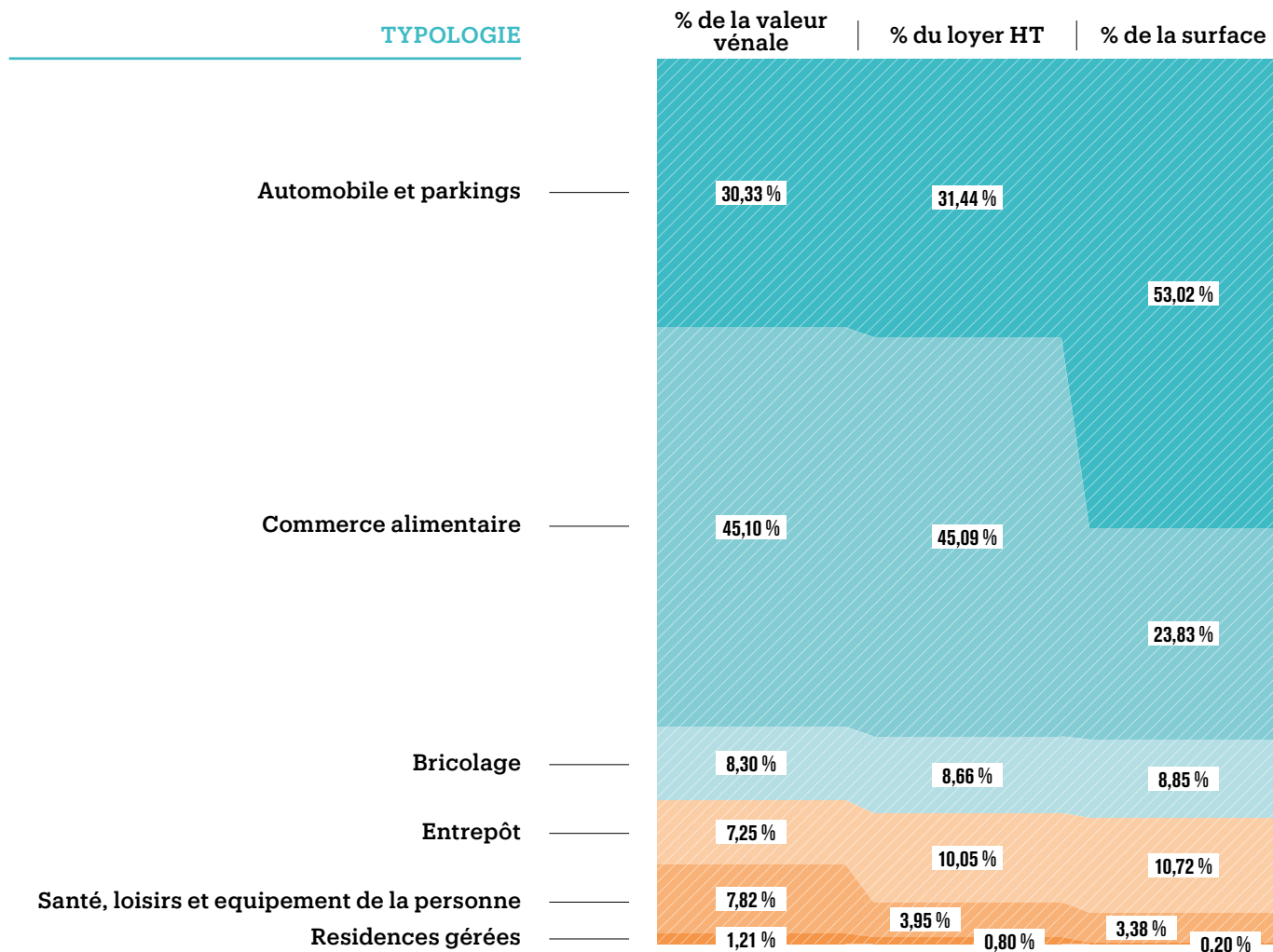
### Le secteur de l'équipement de la personne

L'équipement de la personne reste le seul secteur qui termine l'année 2017 en baisse (-0,9%) par rapport aux autres secteurs tels que la culture-loisir (+0,7%), la restauration (+0,5%) ou l'équipement de la maison (+1,6%). (Données Procos – Communiqué de presse du 18/01/2018).

Les principaux acteurs de ce secteur, résistants à l'impact du e-commerce, sont constitués par des enseignes comme ZARA, H&M ou PRIMARK qui concentrent leurs stratégies de développement dans les centres commerciaux en périphéries ou dans des emplacements « high street ».

En conséquence et comme l'année dernière, ce secteur ne constitue pas le produit prioritairement ciblé par la politique d'investissement de Cristal Rente, qui reste toutefois opportuniste.

## Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



## Politique d'investissement immobilier

La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions de marché et à une présence croissante du e-commerce. Cependant, elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition d'immeuble locatif à usage commercial et professionnel conformément à l'article 2 des statuts de la SCPI Cristal Rente et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

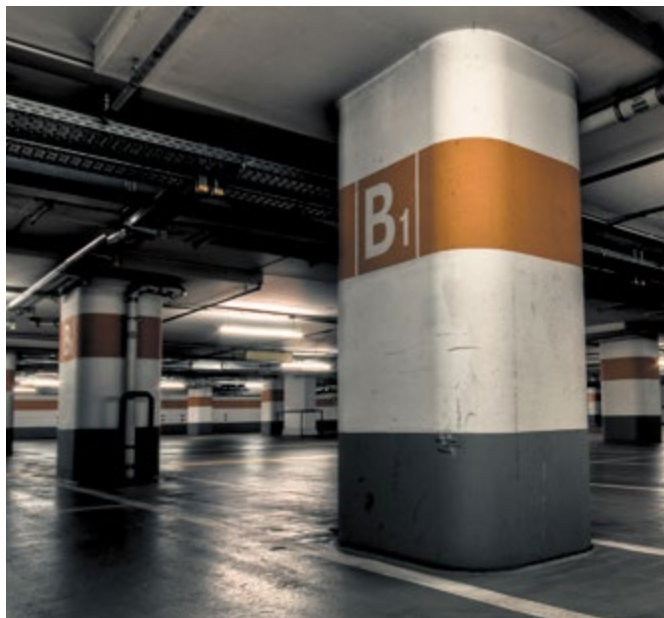
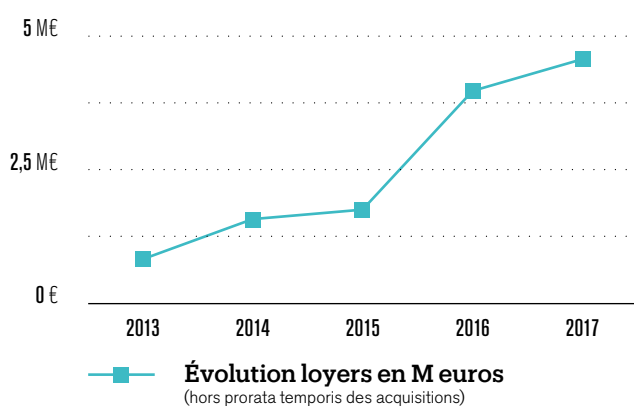


PHOTO NON CONTRACTUELLE

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives - Évolution des loyers

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 4 256 993 € contre 2 184 400 € pour l'exercice 2016, ce qui représente une variation de + 94,88%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2016 et de l'année 2017.



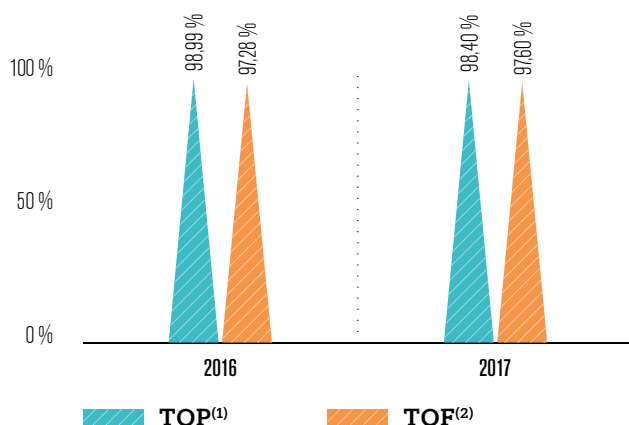
### Indicateurs de performance

Les taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

**(1) Taux d'occupation physique :** Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres sur l'année. 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.

**(2) Taux d'occupation financier :** Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestres civils écoulés. 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 »), appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

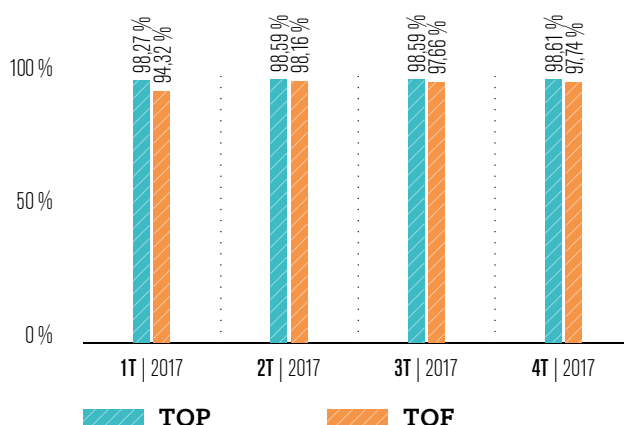
### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



(1) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre taux d'occupation physique trimestriels.

(2) Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017



Les indicateurs trimestriels de performance sont restés stables par rapport à l'année 2016.

L'évolution annuelle des taux d'occupation physique et financier reste toujours légèrement impactée par la vacance structurelle de deux cellules de 1 300 m<sup>2</sup> à Amnéville et anciennement exploitées sous l'enseigne Celio et Defi Mode.



Outre la concurrence directe du Centre Commercial Waves à Metz ainsi que l'ouverture du centre commercial Muse par Apsys fin 2017 qui ont eu un impact important sur la commercialité de la zone et sur les valeurs locatives des sites secondaires comme Amnéville, le centre commercial « Marché des Thermes » où se situent nos deux cellules souffre d'un « effet toboggan » dû à l'inadaptation économique de l'offre par rapport à la demande, ce qui a conduit à la fermeture progressive de toutes les boutiques.

## Contentieux en cours

### Contentieux contre les Sociétés Amnéville Développement et Celamnev :

En mai 2017, la société Amnéville Développement a fait appel du jugement du 28 mars 2017 l'ayant condamnée à payer la somme de 787 167 € à la SCPI. Sa demande de sursis à l'exécution provisoire rejetée, la Cour d'appel de Metz a condamné la société à consigner ce montant entre les mains du trésor public avant le 11 août 2017.

Cependant, par la suite, la Société Amnéville développement a été placée en redressement judiciaire par un jugement du 20 décembre 2017 du Tribunal de Grande Instance de Metz qui a entraîné l'arrêt de la procédure et la radiation de la condamnation assortie de l'exécution provisoire.

La procédure d'appel doit ainsi être reprise après déclaration des créances, déclaration effectuée le 9 février 2018.

### Autre contentieux :

Le président et un des membres du conseil de surveillance en fonction avant le renouvellement du 20 octobre 2017 ont sollicité et obtenu en leur qualité d'associés par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la Société faisait obstacle au double motif :

- Qu'un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- Que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

La recommercialisation des locaux vides devra en conséquence s'accompagner d'un « remodeling » global du centre afin de le rendre concurrentiel dans la zone, ce qui nécessite une synergie de tous les acteurs (investisseurs, commerçants, Mairie etc.). À ce jour, quatre visites des locaux ont eu lieu et aucune n'a abouti sur la conclusion d'un contrat de location. Le mandat simple est en cours de renouvellement auprès d'Arthur Loyd de Nancy.

## Désignation d'un nouveau conseil de surveillance

Dans le cadre d'une consultation par correspondance réalisée le 20 octobre 2017, les associés ont décidé la révocation de l'ensemble des membres du conseil de surveillance et procédé à la désignation de nouveaux membres suite à un appel à candidatures.

Le conseil de surveillance composé des membres ainsi désignés s'est réuni pour la première fois le 16 novembre 2017 et a nommé en qualité de président Monsieur Yves Cabrolier.

## Provisions pour créances douteuses

Les créances du locataire défaillant (Société CELAMNEV, ancien exploitant de l'enseigne Célio à Amnéville-les-Thermes et SAS BCL, exploitant de Mr Bricolage à Thuir) ont justifié une provision pour créance douteuse de 163 200,08 € à la clôture de l'exercice.

## Provision pour gros entretien (PGE)

À la suite de l'entrée en vigueur du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretien (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 332 175 € à la clôture de l'exercice.

L'impact sur le report à nouveau (RAN) au 01/01/2017 : -100 402,68 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2017 s'élève à 2 894 501 €. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 2 948 987 € (contre 1 475 852 € en 2016).

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat net comptable de la manière suivante :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>2 948 987 €</b>
Report à nouveau	-87 443 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>2 861 544 €</b>
Dividende 1T2017 (règlement avril 2017)	542 000 €
Dividende 2T2017 (règlement juillet 2017)	615 000 €
Dividende 3T2017 (règlement octobre 2017)	688 000 €
<b>RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2017</b>	<b>1 016 544 €</b>
Dividende 4T2017 (règlement janvier 2018)	771 000 €
<b>RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2017</b>	<b>245 544 €</b>
Affectation au Report à nouveau	245 544 €

## Évolution historique des dividendes

Ci-dessous un tableau récapitulatif de l'évolution de la distribution des dividendes :

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1er janvier	1 000 €	1 000 €	1 022 €	1 022 €	1 040 €
Dividende versé au titre l'année	56,00 €	57,23 €	58,50 €	56,48 €	57,92 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,13%	5,17%	5,27%	5,03%	5,07%

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 64 827 000 € (hors droit).

Cette valeur correspond également à la valeur vénale estimée du patrimoine ; aucun montant n'étant en attente d'immobilisation au titre des travaux à réaliser.

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 61 668 053 €.

**NB** : L'article R214-122 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

VILLE	ADRESSE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2017 HD
MONTROUGE	FACOTEL PORTE D'ORLEANS - LOT 31	62 809 €	5 129 €	57 680 €	72 000 €
METZ	PYTHAGORE METZ QUEULEU (Lot 224)	54 146 €	4 340 €	49 806 €	50 000 €
COURBEVOIE	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	60 902 €	4 902 €	56 000 €	69 000 €
VANVES	ADAGIO (lot 46)	97 330 €	7 330 €	90 000 €	115 000 €
COURBEVOIE	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	71 745 €	6 004 €	65 741 €	81 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	108 630 €	7 828 €	100 803 €	130 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	115 226 €	7 850 €	107 377 €	130 000 €
PARIS XII	ST MANDÉEN (lot 3)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	135 000 €
AMNEVILLE	« LE MARCHÉ DES THERMES »	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 830 000 €
AVIGNON	GRAND FRAIS	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €	3 060 000 €
SCHWEIGHOUSE	GRAND FRAIS	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €	3 500 000 €
Crepny en Valois	BRICOMARCHE	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €	2 250 000 €
TOULOUSE	157 parkings COMPANS CAFFARELI	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €	1 960 000 €
LE HAVRE	EURASIA	4 558 544 €	243 307 €	4 315 237 €	4 700 000 €
Lyon	CA DIS « LEADER PRICE »	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 000 000 €
THUIR	LEADER PRICE / M. BRICOLAGE	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	3 330 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE	LIDL	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €	1 860 000 €
AUBIERE	Groupe GERBIER - STE ARVERNE AUTOMOBILES	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €	3 850 000 €
LA RAVOIRE	Groupe Gerbier - La Société GMSA	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €	3 650 000 €
LIMOGES	Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 100 000 €
PULNOY	Groupe GERBIER - SAS MENY NANCY et MENY AUTOMOBILES	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 430 000 €
MILLY LA FORET (ESSONNE)	LA SOCIETE CHEMIRET - BRICOMARCHE	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	1 530 000 €
BOUCAU	LEADER PRICE TOURVILLE	926 925 €	71 772 €	855 153 €	925 000 €
CHATTE	DISTRILEADER CHATTE	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 130 000 €
ERSTEIN	MCM	798 356 €	61 356 €	737 000 €	770 000 €
NEUILLY LES DIJON	LEADER DISTRIBUTION NEUILLY	938 214 €	72 211 €	866 003 €	880 000 €
QUETIGNY	LEADER PRICE EXPLOITATION + QUESA	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	2 400 000 €
REVEL	REVEL DISCOUNT	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 570 000 €
VIAS	VIAS DISCOUNT	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €	1 780 000 €
CHAMPAGNE SUR SEINE	ALDI	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €	2 200 000 €
LAPALISSE	ALDI	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	1 500 000 €
DOMMARTIN LES TOUL	ALDI	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 450 000 €
FRESSE SUR MOSELLE	ALDI	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 150 000 €
MARSEILLE	NEONESS	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 240 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>66 487 693 €</b>	<b>4 819 639 €</b>	<b>61 668 053 €</b>	<b>64 827 000 €</b>

\*TVA récupérable donc n'étant pas intégrée.

## Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La 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.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La 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). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'expert à 5,77% et de 2,50% d'intermédiation. Il n'est pas tenu compte des frais de souscription, ces derniers étant en sus du prix de vente des parts.

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	70 488 282	1 014,34
Valeur de réalisation	71 632 057	1 030,80
Valeur de reconstitution	77 556 028	1 116,04

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2011	%*	2012	%*	2013	%*	2014	%*	2015	%*	2016	%*	2017	%*
<b>Nombre de parts</b>	1 363	-	8 105	-	13 469	-	18 060	-	23 020	-	44 463	-	69 492	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>														
Recettes locatives brutes	5,74	6,29%	99,91	0,59%	60,12	47,94%	62,90	58,84%	69,68	56,23%	55,78	51,62%	69,01	56,22%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	0,60%	0,32	0,00%	0,19	0,15%	0,47	0,44%	0,17	0,14%	0,00	0,00%	0,08	0,07%
Produits divers	85,06	93,12%	69,05	0,41%	65,10	51,91%	43,53	40,72%	54,06	43,63%	52,28	48,34%	53,65	43,71%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>91,34</b>	<b>100%</b>	<b>169,28</b>	<b>100%</b>	<b>125,42</b>	<b>100%</b>	<b>106,90</b>	<b>100%</b>	<b>123,91</b>	<b>100%</b>	<b>108,06</b>	<b>100%</b>	<b>122,74</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>														
Charges immobilières	0,42	0,46%	22,28	13,16%	16,21	12,92%	9,43	8,82%	14,55	11,74%	11,97	11,08%	9,78	7,97%
Autres frais de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%	51,33	40,92%	39,75	37,18%	32,62	26,33%	55,96	45,16%	9,25	7,53%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46%</b>	<b>22,28</b>	<b>13%</b>	<b>67,53</b>	<b>54%</b>	<b>49,18</b>	<b>46,01%</b>	<b>47,17</b>	<b>38,07%</b>	<b>67,93</b>	<b>62,86%</b>	<b>19,03</b>	<b>15,50%</b>
<b>Amortissements nets</b>														
Patrimoine	-	-	13,90	8%	8,36	6,67%	5,28	4,94%	14,52	11,72%	2,35	2,17%	18,42	15,01%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>														
Pour travaux	-	-	2,85	2%	1,72	1,37%	1,48	1,38%	2,05	2,36%	1,07	0,99%	1,40	1,14%
Autres	-	-	-	-	0,83	-	0,77	0,72%	0,87	-	0,37	0,34%	1,36	1,11%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>16,75</b>	<b>10%</b>	<b>10,91</b>	<b>8,04%</b>	<b>7,53</b>	<b>7,04%</b>	<b>17,44</b>	<b>14,07%</b>	<b>3,79</b>	<b>3,51%</b>	<b>21,18</b>	<b>17,26%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46%</b>	<b>39,03</b>	<b>23%</b>	<b>86,48</b>	<b>61,88%</b>	<b>56,71</b>	<b>53,05%</b>	<b>64,61</b>	<b>52,14%</b>	<b>71,72</b>	<b>66,37%</b>	<b>40,21</b>	<b>32,76%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-21,35</b>	<b>-</b>	<b>64,70</b>	<b>-</b>	<b>38,93</b>	<b>-</b>	<b>41,82</b>	<b>-</b>	<b>59,30</b>	<b>-</b>	<b>36,34</b>	<b>-</b>	<b>82,52</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	0,00	-	4,02	-	4,58	-	0,49	-	5,00	-	2,65	-	2,96	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Du total des revenus. (1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

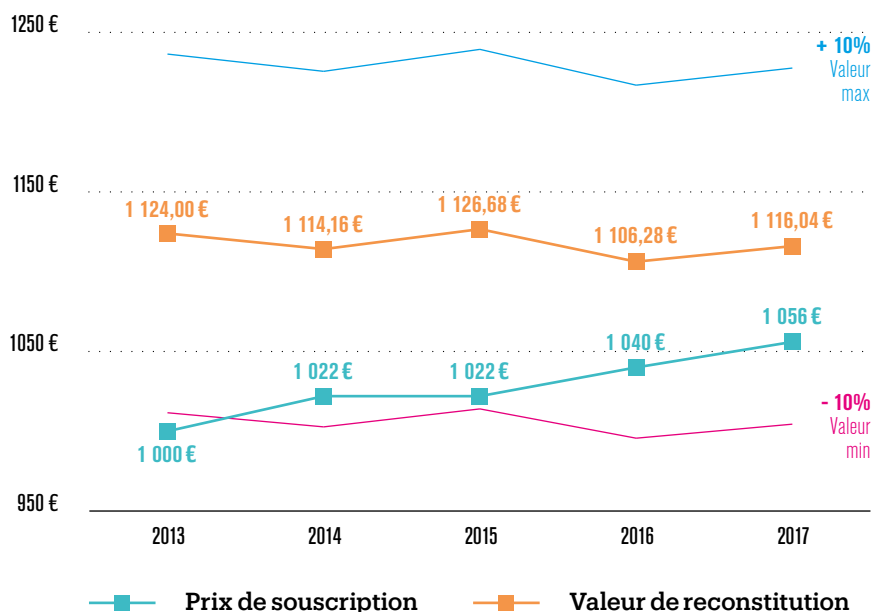
## Évolution du prix de souscription

Le prix d'émission hors frais de souscription s'est élevé à 1 040 € jusqu'au 30 juin 2017 inclus puis à 1 056 € à compter du 1er juillet 2017.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2018.

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion dans un écart réglementaire de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Le graphique ci-contre reflète la politique prudentielle de fixation du prix de souscription visant à encourager la collecte et réduire l'impact sur le rendement financier de la SCPI.



## Évolution du prix de la part

	2017	2016	2015	2014	2013
Prix de souscription au 01/01	1 040	1 022	1 022	1 000	1 000
Prix de souscription au 01/07	1 056	1 040	1 022	1 000	1 000
Dividende versé au titre de l'année	57,92	56,48	58,50	57,23	56
Report à nouveau cumulé par part en jouissance*	4,15	0,37	6,22	0,05	0,00
Taux de rendement interne **	6,10%	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,07%	5,03%	5,27%	5,17%	5,13%
Variation du prix de la part (PMP)	1,84%	1,07%	0,31%	1,38%	0,92%

\* Sur 12 mois. \*\* Sur 6 ans.

## Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1er janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

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 au bilan.

**La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2017 à 454 083 € TTC au titre de l'administration de la société, à 2 460 771 € TTC au titre de la collecte des capitaux et à 117 147,60 € TTC au titre de la commission d'acquisition d'actifs.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Promogere la somme de 6 000 € TTC au titre de la révision comptable.

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux sept membres composant le conseil de surveillance pour l'exercice 2018 à la somme de 5 000 €.

Au cours de l'exercice 2017, le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 8 000 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance est de 6 260 € pour l'année 2017.

Pour l'exercice 2018, des frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance.

## AUTORISATION DE RECOURS À L'EMPRUNT BANCAIRE

Le texte de la résolution adoptée par l'assemblée générale du 10 décembre 2012 qui habilite la Société de gestion à recourir à l'emprunt « dans la proportion maximum du tiers de la collecte constatée au moment de la demande de crédit » se prête à des interprétations divergentes.

Afin de lever toute ambiguïté dans la délimitation des pouvoirs de la Société de gestion, il est proposé à l'assemblée générale de recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

## MODIFICATIONS STATUTAIRES

### Modification de l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs de la Société de gestion »

L'article 16 des statuts limite la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts « à un montant maximum fixé par l'assemblée générale pour deux exercices ». Afin d'adapter cette disposition à la résolution qui précède, la Société de gestion propose de supprimer au deuxième alinéa de l'article 16 des statuts, les mots « pour deux exercices ».

### Modification de l'article 26 des statuts « Communication de documents »

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire sur la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique dématérialisés.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Résidences gérées	592 406	782 000	592 406	768 000
Commerces	63 090 819	64 045 000	53 665 425	53 880 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-332 175	-332 175	-134 449	-134 449
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>63 351 050</b>	<b>64 494 825</b>	<b>54 123 382</b>	<b>54 513 551</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 415 636	1 415 636	1 059 849	1 059 849
Autres créances	1 946 337	1 946 337	328 659	328 659
Provisions pour dépréciation des créances	-163 200	-163 200	-68 487	-68 487
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	17 036 418	17 036 418	7 783 773	7 783 773
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>20 235 191</b>	<b>20 235 191</b>	<b>9 103 794</b>	<b>9 103 794</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-11 840 428	-11 840 428	-16 833 026	-16 833 026
Dettes d'exploitation	-217 121	-217 121	-510 080	-510 080
Dettes diverses	-1 047 800	-1 047 800	-1 418 124	-1 418 124
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-13 105 349</b>	<b>-13 105 349</b>	<b>-18 761 230</b>	<b>-18 761 230</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance	45 627	45 627	15 702	15 702
Produits constatés d'avance	-883 663	-883 663	-762 057	-762 057
Autres comptes de régularisation	845 426	845 426	1 417 498	1 417 498
<b>TOTAL (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>7 390</b>	<b>7 390</b>	<b>671 142</b>	<b>671 142</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>70 488 280</b>	-	<b>45 137 090</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>71 632 057</b>	-	<b>45 527 258</b>



## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000	-	-	765 000
Capital en cours de souscription	39 251 700	-	22 526 100	61 777 800
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	85 000	-	-	85 000
Primes d'émission en cours de souscription	5 093 156	-	3 661 148	8 754 304
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-642 645	-	-1 267 723	-1 910 368
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	0	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	0	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	117 973	-105 014	-100 403	-87 443
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	1 475 852	-1 475 852	2 948 987	2 948 987
Acompte sur distribution	-1 008 947	1 008 947	-1 845 000	-1 845 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>45 137 089</b>	<b>-571 919</b>	<b>25 923 109</b>	<b>70 488 280</b>

## Compte de Résultat

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>4 795 301</b>	-	<b>2 480 100</b>
Loyers	4 256 993	-	2 184 400	-
Charges facturées	538 308	-	295 701	-
Produits des participations contrôlé	-	-	-	-
Droit de bail récupérable	-	-	-	-
<b>Charges immobilières</b>	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>	-	<b>679 812</b>	-	<b>532 275</b>
Charges locatives refacturées	138 212	-	92 876	-
Impôts fonciers	457 057	-	263 864	-
Taxes additionnelles	130	-	-	-
Droit de bail récupéré	-	-	-	-
Primes d'assurances	84 413	-	24 915	-
Honoraires de gestion d'immeubles	-	-	0	-
Charges appartements vacants	-	-	-	-
Charges non récupérables et entretien immeubles	0	-	2 231	-
Pertes locatives	0	-	148 390	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>4 115 489</b>	-	<b>1 947 825</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>3 728 522</b>	-	<b>2 324 616</b>
Produits annexes(*)	2 460 771	-	2 083 401	-
Transferts charges d'exploitation a des comptes de bilan	-	-	-	-
<b>Frais prélevés sur Primes Emission</b>	-	-	-	-
Frais de constitution	0	-	0	-
Frais prospection des capitaux	0	-	0	-
Frais prospection des immeubles	0	-	0	-
<b>Autres frais imputés à l'actif</b>	-	-	-	-
Frais acquisitions des immobilisations	-	-	-	-
Reprises provision grosses réparations	-	-	17 124	-
Transfert de charges d'exploitation	1 267 723	-	75 700	-
Reprises provision sur dépréciation de créances	-	-	148 390	-
<b>Provisions</b>	-	-	-	-
<b>Amortissements prélevés sur la prime d'émission</b>	-	-	-	-
Frais acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Frais de prospection de capitaux	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
Produits divers de gestion courante	28	-	1	-
<b>Charges d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Autres services extérieurs</b>	-	<b>642 459</b>	-	<b>373 068</b>
Expertise d'immeubles	140 079	-	24 270	-
Honoraires administratifs (3)	18 960	-	39 888	-
Honoraires dépositaire (4)	11 267	-	13 800	-
Frais d'actes, annonces et insertions	18 631	-	6 228	-
Cotisations	-561	-	1 500	-
Rémunération Gérance Gestion Société (5)	454 083	-	287 382	-
<b>Autres charges de gestion courante</b>	-	<b>2 498 584</b>	-	<b>2 128 252</b>
Commission de prospection de capitaux	2 460 771	-	2 083 401	-
Commission de recherche des immeubles	0	-	0	-
Honoraires de recherche d'immeubles	0	-	0	-
Rémunération conseil de surveillance	8 000	-	8 000	-
Services bancaires	8 083	-	15 104	-
Frais d'emprunts	6 500	-	5 300	-
Prélèvement libératoire	-	-	-	-
Autres charges (6)	15 230	-	16 446	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	-	<b>1 472 406</b>	-	<b>175 225</b>
Provisions pour créances douteuses	94 713	-	23 149	-
Amortissement des frais de constitution	0	-	0	-
Amortissement des frais d'acquis. des immobilisations	1 280 370	-	104 327	-
Amortissement des immeubles	0	-	0	-
Provisions pour grosses réparations	97 323	-	47 749	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>-884 927</b>	-	<b>-351 929</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>Revenus des créances diverses</b>	-	<b>5 882</b>	-	<b>-11</b>
Pénalités de retard sur créances	5 882	-	-	-
Plus values sur cessions de SICAV	-	-	-11	-
Intérêts sur CAT et SICAV	0	-	0	-
<b>Subventions d'investissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	-	<b>287 035</b>	-	<b>120 033</b>
Intérêts des emprunts	287 035	-	120 033	-
Agios bancaires	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	<b>-281 153</b>	-	<b>-120 044</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>422</b>	<b>422</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>-422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>2 948 987</b>	-	<b>1 475 852</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

### 2. Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : néant

### 3. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la charte de l'expertise publiée en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 64 827 000 €.

### 4. Plan d'entretien des immeubles : changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

La PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévu pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Comptablement, ce changement a été traité comme un changement de méthode comptable.

La provision pour gros entretien s'élève à 332 175 € au 31 décembre 2017.

L'impact du changement de méthode sur le report à nouveau au 01/01/2017 de : -100 402,68 €

### 5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imitation sur la prime d'émission.

### 7. Emprunts

Un premier emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 5 300 000 €, d'une durée de 8 ans, à compter du 09 juillet 2014, au taux révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an (taux fixe de 2% depuis le 01/01/2017).

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un deuxième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 6 500 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 24 novembre 2015, au taux révisable Euribor 3 mois + 160 points de base l'an (taux fixe de 1,92% depuis février 2017)

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un troisième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 16 000 000 €, d'une durée de 8 ans, à compter du 21 novembre 2017, au taux révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an.

Une commission de non utilisation payable à terme échu de 0,30% sur le montant non tiré est applicable. L'emprunt n'a pas été utilisé sur l'exercice.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	782 000	592 406	768 000
Commerces	63 090 819	64 045 000	53 665 425	53 880 000
<b>TOTAL</b>	<b>63 683 225</b>	<b>64 827 000</b>	<b>54 257 831</b>	<b>54 648 000</b>

### État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
2011	-	Lot224 Studio8 Vercly Metz	49 806	-	49 806	-	-	-	49 806
2011	-	Lot174 Stu906 Facotel DefenseIII Co	56 000	-	56 000	-	-	-	56 000
2011	-	Lot31 Studio515 Briand Montrouge	57 680	-	57 680	-	-	-	57 680
2011	-	Lot121 Cers Pytha Gde Arche Courbev	65 741	-	65 741	-	-	-	65 741
2011	-	Lot 46 Studio Vanves Bleuzen	90 000	-	90 000	-	-	-	90 000
2011	-	Lot 63 Studio Cucq	100 803	-	100 803	-	-	-	100 803
2011	-	Lot 41 Studio Cucq	107 377	-	107 377	-	-	-	107 377
2012	-	Lot 3 Mongenot Paris XII	65 000	-	65 000	-	-	-	65 000
2012	-	Amneville Celio Defimode	1 930 000	-	1 930 000	-	-	-	1 930 000
2012	-	Avignon Grand Frais	3 017 170	-	3 017 170	-	-	-	3 017 170
2012	-	Crepy En Valois Bricomarche	2 000 000	-	2 000 000	-	-	-	2 000 000
2012	-	Grand Frais Schweighouse	3 566 090	-	3 566 090	-	-	-	3 566 090
2013	-	Parkings Toulouse	1 320 000	-	1 320 000	-	-	-	1 320 000
2014	-	Leader Price	3 574 826	-	3 574 826	-	-	-	3 574 826
2015	-	Thuir -2Ch De La Prade	3 283 600	-	3 283 600	-	-	-	3 283 600
2014	-	Havre-Eurasia	4 468 837	-	4 468 837	-	-	-	4 468 837
2016	-	Lidl Caluire	1 968 994	-	1 968 994	-	-	-	1 968 994
2016	-	Milly La Foret	1 599 061	-	1 599 061	-	-	-	1 599 061
2016	-	Gerbier Limoges	6 289 719	-	6 289 719	-	-	-	6 289 719
2016	-	Gerbier Pulnoy	3 668 970	-	3 668 970	-	-	-	3 668 970
2016	-	Gerbier Aubierres	3 985 872	-	3 985 872	-	-	-	3 985 872
2016	-	Gerbier La Ravoire	3 699 945	-	3 699 945	-	-	-	3 699 945
2016	-	Leader Price Boucau	866 125	-12 406	853 719	-	-	-	853 719
2016	-	Leader Price Chatte	1 097 803	-	1 097 803	-	-	-	1 097 803
2016	-	Leader Price Erstein	746 456	-	746 456	-	-	-	746 456
2016	-	Leader Price Neuilly Dijon	877 114	-	877 114	-	-	-	877 114
2016	-	Leader Price Quetigny	2 394 549	-9 250	2 385 299	-	-	-	2 385 299
2016	-	Leader Price Revel	1 544 905	-	1 544 905	-	-	-	1 544 905
2016	-	Leader Price Vias	1 765 390	-	1 765 390	-	-	-	1 765 390
2017	-	Aldi Champagne S/ Seine	-	2 127 668	2 127 668	-	-	-	2 127 668
2017	-	Aldi Lapalisse	-	1 557 252	1 557 252	-	-	-	1 557 252
2017	-	Aldi Fresse	-	1 072 659	1 072 659	-	-	-	1 072 659
2017	-	Aldi Dommartin Les Toules	-	1 478 394	1 478 394	-	-	-	1 478 394
2017	-	Neoness Marseilles	-	3 211 076	3 211 076	-	-	-	3 211 076
<b>TOTAL I</b>			<b>54 257 832</b>	<b>9 425 391</b>	<b>63 683 224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 683 223</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
<b>TOTAL II</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Avances et Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL III</b>			<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)</b>			<b>54 257 832</b>	<b>9 425 391</b>	<b>63 683 224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 683 223</b>

## Bilan actif

			EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 170	-1 170	0	0
Immobilisations locatives	63 683 223	-	63 683 223	54 257 831
Immobilisations en cours	-	-	0	0
<b>TOTAL I</b>	<b>63 684 393</b>	<b>-1 170</b>	<b>63 683 223</b>	<b>54 257 831</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	<b>3 198 773</b>	<b>1 320 021</b>
Locataires	1 415 636	-163 200	1 252 436	991 362
Débiteurs divers	1 946 337	-	1 946 337	328 659
<b>Disponibilités</b>	-	-	<b>17 036 418</b>	<b>7 783 773</b>
Banque	17 036 418	-	17 036 418	7 783 773
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
<b>TOTAL II</b>	<b>20 398 391</b>	<b>-163 200</b>	<b>20 235 191</b>	<b>9 103 794</b>
Comptes de régularisation	845 426	0	845 426	1 417 498
<b>TOTAL III</b>	<b>845 426</b>	<b>0</b>	<b>845 426</b>	<b>1 417 498</b>
Charges constatées d'avance	45 627	-	45 627	15 702
<b>TOTAL IV</b>	<b>45 627</b>	<b>0</b>	<b>45 627</b>	<b>15 702</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>84 973 837</b>	<b>-164 370</b>	<b>84 809 467</b>	<b>64 794 825</b>
<b>ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>DÉBUT EXERCICE</b>	<b>DOTATION 2017</b>	<b>REPRISE 2017</b>	<b>FIN EXERCICE</b>
Dépréciation des créances locatives	68 487	94 713	0	163 200

## Bilan passif

			EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	BRUT		NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>CAPITAL</b>	-		<b>62 542 800</b>	<b>40 016 700</b>
Capital souscrit	765 000	-	-	-
Capital en cours de souscription	61 777 800	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	-		<b>6 928 936</b>	<b>4 535 511</b>
Prime d'émission	85 000	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	8 754 304	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-1 910 368	-	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	0	0	0	0
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-87 443</b>		<b>-87 443</b>	<b>117 973</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-		<b>1 103 987</b>	<b>466 905</b>
Résultat de l'exercice	2 948 987	-	-	-
Acompte sur distribution	-1 845 000	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>70 488 280</b>		<b>70 488 280</b>	<b>45 137 090</b>
Provisions pour risques et charges	332 175		332 175	134 449
<b>TOTAL II</b>	<b>332 175</b>		<b>332 175</b>	<b>134 449</b>
<b>DETTES</b>				
<b>Dettes financières</b>	-		<b>11 840 428</b>	<b>16 833 026</b>
Dettes financières long-terme	11 840 428	-	-	-
Dettes financières court-terme	0	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-		<b>296 083</b>	<b>1 097 950</b>
Fournisseurs	217 121	-	-	-
Dettes diverses	78 962	-	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-		<b>968 838</b>	<b>830 254</b>
Etat	308 927	-	-	-
Cautions	658 696	-	-	-
Créditeurs divers	1 215	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>13 105 349</b>		<b>13 105 349</b>	<b>18 761 230</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Produits constatés d'avance	883 663		883 663	762 057
<b>TOTAL IV</b>	<b>883 663</b>		<b>883 663</b>	<b>762 057</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>84 809 467</b>		<b>84 809 467</b>	<b>64 794 825</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2016	134 449
Montant au 01/01/2017	100 403
Dotation 2017	97 323
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	332 175
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Dotation 2017	0
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	0
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2016	68 487
Dotation 2017	94 713
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	163 200
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2016	1 417 497
Dotation 2017	-1 267 723
Reprises 2017	695 652
Montant au 31/12/2017	845 426

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
<b>Fonds collectés</b>	<b>45 194 856</b>	<b>26 187 248</b>	<b>71 382 104</b>
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
- prélèvements prime d'émission	-642 645	-1 267 723	-1 910 368
- achat d'immeubles	-54 257 832	-9 425 392	-63 683 224
- frais d'acquisition	-1 267 723	-500 800	-1 768 523
- divers : travaux	0	0	0
- sommes restant à investir	-10 973 344	14 993 333	4 019 989
+ emprunt en cours	16 833 026	-5 033 026	11 800 000
- sommes disponibles après emprunt	5 859 682	9 960 308	15 819 989

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-	Bénéfice de l'exercice	2 948 987	1 475 852
Distribution de dividendes	2 416 919	1 307 502	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	197 726	30 625
PGE prélevée sur RAN	100 403	-	<b>Augmentation de :</b>	-	-
Réduction des capitaux propres	-	-	Capital (prime d'émission comprise)	24 919 525	21 981 786
Retrait de part	-	-	Plus values	-	-
Remboursement dettes financières	-	-	Remboursement retrait	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	Emprunt	-	11 511 520
Immobilisations en cours	9 425 392	31 372 679			
Dividendes	-	-			
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>11 942 713</b>	<b>32 680 181</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>28 066 238</b>	<b>34 999 783</b>
Augmentation du fond de roulement	16 123 524	2 319 603	Diminution du fond de roulement	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 066 238</b>	<b>34 999 784</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 066 238</b>	<b>34 999 783</b>

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-	-1 974 320
Augmentation des actifs réalisables	1 336 605	1 873 435
Diminution des autres dettes	-5 534 275	-
Valeurs disponibles au début de l'exercice	7 783 773	5 363 285
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	17 036 418	7 783 773
Augmentation ou diminution du fond de roulement	16 123 524	2 319 602

## Provisions pour gros entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	125 160	-	31 290	-	-	156 450
Dépense prévisionnelles sur N+2	58 254	-	19 418	-	-	77 672
Dépense prévisionnelles sur N+3	40 368	-	20 184	-	-	60 552
Dépense prévisionnelles sur N+4	11 070	-	11 070	-	-	22 140
Dépense prévisionnelles sur N+5	-	-	15 361	-	-	15 361
<b>TOTAL</b>	<b>234 852</b>	<b>-</b>	<b>97 322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>332 175</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Exercice clos le 31 décembre 2017

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CRISTAL RENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros entretien.

## Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes .

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

## 1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

## 2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

### 2.1. Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

#### 2.1.1. Avec la société inter gestion

##### **Prestations de recherche des immeubles et de prospection des capitaux**

Pour les frais exposés pour la recherche d'immeubles et la prospection de capitaux, la Société de gestion perçoit une commission de souscription comprise entre 7% TTI et 10% TTI du prix d'émission des parts, dégressive en fonction du nombre de parts souscrites.

Sur l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 2 460 771 €.

##### **Prestations d'administration de la société et de gestion du patrimoine**

Pour l'administration de la société et la gestion du patrimoine, la Société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 8,40% TTI et 2,20% hors taxes des produits locatifs encaissés.

Sur l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 454 083 €.

##### **Prestations de gestion d'acquisitions**

Pour les frais de gestion des acquisitions, la Société de gestion perçoit une commission de 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.

Sur l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 117.148 €.

#### 2.1.2. Avec la société PROMOGERE

##### **Prestations comptables**

La Société PROMOGERE assure la révision des comptes et la préparation des comptes annuels.

Sur l'exercice 2017, les honoraires versés à la Société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 6 000 €.

#### 2.2. Convention sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### 2.2.1. Avec la société INTER GESTION

##### **Prestations de gestion de trésorerie**

Pour les frais de gestion de trésorerie en attente des investissements, la Société de gestion perçoit une commission de 14,35 % TTI des produits financiers nets.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

##### **Commission de cession de parts**

En cas de cession de parts, la Société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession de 4% TTI calculée sur le prix d'exécution ;
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 180 € TTI.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

##### **Commission de cession d'actifs**

En cas de cession d'actifs, la Société de gestion perçoit une commission de cession de 3% TTI du prix de vente net.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Fait à Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Assemblée générale du 14 juin 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Durant l'année 2017, le conseil de surveillance s'est réuni cinq fois, les 15 mars, le 1<sup>er</sup> juin, 10 juillet, 19 octobre et 16 novembre 2017 en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 21 mars 2018, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2017. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2017, le capital de CRISTAL RENTE se répartit entre 1101 associés qui détiennent 69492 parts pour un capital social de 62 542 800 €, soit 71 382 104 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 73 383 552 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2017 s'élève à 25416 parts. La collecte nette, quant à elle, s'élève à 25216 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

### Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 64 827 000 €.

### Acquisitions immobilières au cours de l'année 2017

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis, en pleine propriété et pour un montant de 6 589 300 € acte en mains, un portefeuille de 4 actifs à usage de commerce alimentaire du Groupe ALDI. Le fonds a également acquis un actif à usage de salle de sport exploité sous l'enseigne Neones, faisant partie d'un ensemble immobilier à Marseille et détenu en copropriété. Le montant de cette acquisition s'est élevé à 3 876 000 € acte en mains.

Le montant total des acquisitions effectuées en 2017 est de 10 465 300 € acte en mains.

Ces acquisitions sont conformes à la politique de gestion annoncée de répartition des risques ainsi qu'au changement de taille de cibles plus en adéquation avec l'évolution de la collecte de la SCPI et de son capital.

### Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 4 256 993 €, ce qui représente une variation de +94,88% par rapport à la facturation de l'année 2017.

La vacance financière du patrimoine est de 2,40% au titre de l'année 2017 et concerne deux cellules en attente de recommercialisation,

totalisant une surface de 1300 m<sup>2</sup> et situées dans la galerie commerciale d'Intermarché à Amnéville.

### Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 27 800 000 € au 31/12/2017.

Les taux de deux emprunts long terme de 5 300 000 € et de 6 000 000 € ont été fixés en début de l'année 2017 respectivement à 2,00% et 1,92%.

Un troisième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier de 16 000 000 €, d'une durée de 8 ans, à compter du 21 novembre 2017, au taux révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an. Une commission de non utilisation payable à terme échu de 0,30% sera perçu par le Crédit Foncier sur le montant non tiré.

Aucun tirage n'a été effectué sur l'exercice écoulé.

Par ailleurs, la Société de gestion a mis en place une ligne de Crédit court terme de 5 000 000 € auprès de BNP PARIBAS destinée au financement de l'acquisition de nouveaux actifs. Ce montant a été remboursé dans son intégralité le 19 mai 2017.

Le ratio d'endettement effectif s'établit à 16,53% au 31/12/2017.

### Provision pour gros entretien

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle provision pour gros entretien (PGE). Le PGE est constitué suite au plan quinquennal de travaux qui doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Suite à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux de la SCPI et afin d'appliquer un principe de gestion prudentielle, il a été constitué une réserve financière sous forme d'une provision pour gros entretien d'un montant de 332 175 € au titre de l'année 2017.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 21 Mars 2018, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL RENTE pour 2017 et applicables au cours de l'année 2017.

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	70 488 282	1 014,34
Valeur de réalisation	71 632 057	1 030,80
Valeur de reconstitution	77 556 028	1 116,04

## Comptes et résultat

Notre réunion du 21 mars a plus particulièrement été consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2017 fait apparaître un résultat net de 2 948 987 € soit 49,70 € par part.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2017 de 2 616 000 € soit 57,92 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 245 544 €, soit 4,14 € par part.

Le conseil de surveillance restera attentif au montant du report à nouveau.

## Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et pour lequel nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2017 à :

- L'administration de la société : 454 083 €
- La collecte des capitaux : 2 460 771 €
- La commission d'acquisition IG : 117 147,60 €

En 2017, la convention de révision comptable conclue avec PROMOGERE s'élève à 6 000 €.

## Projet de résolutions

Lors de la réunion du 21 mars 2018, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance donne un avis favorable au projet de résolution portant le montant de jetons de présence à 5 000 € consécutivement à la réduction du nombre de ses membres. Toutefois, le conseil de surveillance indique qu'un nouveau montant pourra être proposé à la prochaine assemblée générale en fonction du nombre des conseils qui auront été nécessaires durant l'année 2018.

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de l'article 16 et de l'article 26 des statuts ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 21 mars 2018. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI et c'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre assemblée générale – et si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance - ou en participant par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2017 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 21 Mars 2018 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil à cette même date.

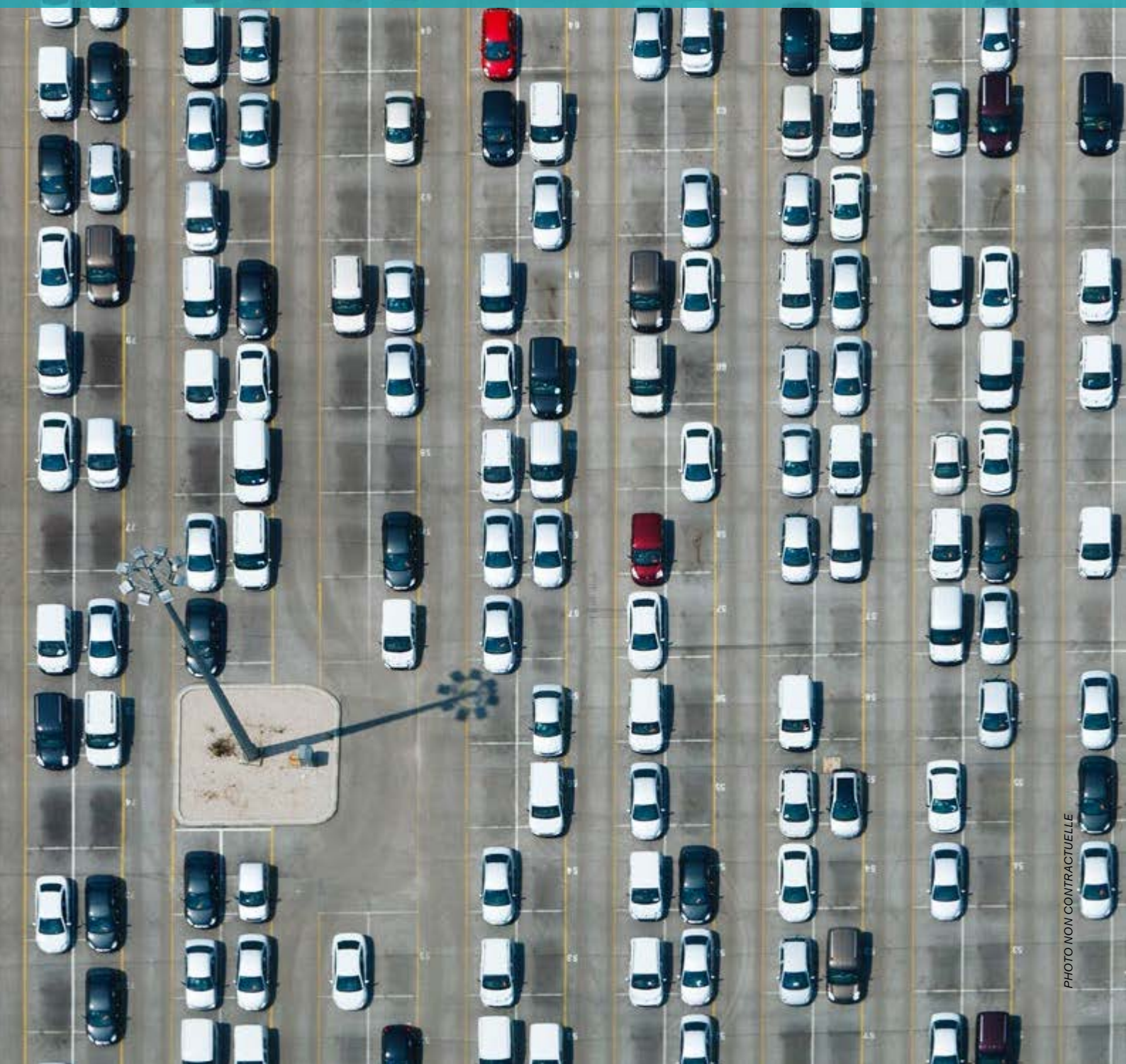
Le conseil de surveillance représenté par son président  
**Yves Cabrolier**

# PROJETS DE RÉOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 14 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017





# PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017 s'élevant à la somme de 2 948 987 €, de la manière suivante :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017</b>	<b>2 948 987 €</b>
Report à nouveau	-87 443 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>2 861 544 €</b>
Dividende 1T2017 (règlement avril 2017)	542 000 €
Dividende 2T2017 (règlement juillet 2017)	615 000 €
Dividende 3T2017 (règlement octobre 2017)	688 000 €
<b>RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2017</b>	<b>1 016 544 €</b>
Dividende 4T2017 (règlement janvier 2018)	771 000 €
<b>RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2017</b>	<b>245 544 €</b>
Affectation au Report à nouveau	245 544 €

### Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	70 488 282	1 014,34
Valeur de réalisation	71 632 057	1 030,80
Valeur de reconstitution	77 556 028	1 116,04

### Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2018 à 5 000 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

### Septième résolution

L'assemblée générale autorise la Société de gestion à recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés. Cette disposition ne s'applique pas aux crédits à court terme couvrant les besoins de trésorerie de la SCPI auxquels la Société de gestion peut recourir sans limitation.

### Huitième résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Neuvième Résolution

L'assemblée générale prend acte qu'au deuxième alinéa de l'article 16 des statuts, les mots « pour deux exercices » sont supprimés.

### Dixième résolution

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 26 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

### Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

## GLOSSAIRE

### AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

### AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

### AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

### ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

### CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

### CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

### COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

### COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

### DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

### DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

### DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

**MARCHÉ DES PARTS**

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION**

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR**

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**REPORT À NOUVEAU**

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI FISCALES**

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES**

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE RENDEMENT**

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE**

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI**

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul 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. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE**

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

**VALEUR IFI****SCPI de rendement à capital variable :**

Elle 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 au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

**VALEUR NOMINALE**

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT**

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

## **INTER GESTION**

2, rue de la Paix • 75002 PARIS  
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

---

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B  
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29  
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément  
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE