

RAPPORT ANNUEL 2019

Cristal Rente



Inter Gestion
REIM



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
24	Les comptes au 31 décembre 2019
28	Annexes financières
34	Rapport du Commissaire aux comptes
38	Rapport du conseil de surveillance
41	Projets de résolutions
47	Glossaire

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 18-06 en date du 15/05/2018.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix-75002 PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n°SGP 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

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'épidémie du COVID-19 a fait entrer la France dans la parenthèse inattendue du confinement et de ses effets sur l'économie.

Dans ce contexte nous vous présentons une synthèse de l'activité de CRISTAL RENTE au cours de l'année 2019 et du premier trimestre de l'année 2020.

I. Le bilan 2019

Les SCPI ont réalisé en 2019, 8,6 milliards d'euros de collecte nette, en croissance de 68% par rapport à l'exercice 2018. En ligne avec cette tendance, Cristal Rente a enregistré 78 millions d'euros de souscriptions, un montant en augmentation de 70% par rapport à l'exercice précédent.

Autre fait qui a marqué l'année 2019, les récompenses attribuées à Cristal Rente par la presse financière avec le prix de **Première SCPI de commerces** par le magazine **Mieux Vivre Votre Argent** et la **Victoire d'Or dans la même catégorie** par le magazine **Le Particulier**.

Une reconnaissance grand public qui met à l'honneur les performances de ce placement qui offre un rendement supérieur à 5% dans la durée et un TRI sur 5 ans de 7,20%.

Composante déterminante du niveau et de la régularité des performances du placement, les acquisitions ont permis d'investir 50 millions d'euros sur deux portefeuilles de magasins aux enseignes emblématiques, GammVert dans le secteur de la jardinerie et Burger King-Quick dans celui de la restauration rapide.

II. Le premier trimestre 2020

Les actions d'animation et de développement des réseaux de distribution engagées dans le courant de l'année 2019 ont porté leurs fruits et permis de réaliser près de 20 millions d'euros de collecte au cours des mois de janvier et février 2020.

Autre point de satisfaction, la décision d'une société mutualiste reconnue de sélectionner les parts de Cristal Rente comme unité de comptes (UC) de ses contrats d'épargne en assurance vie. C'est un partenariat d'une dimension nouvelle en termes de distribution qui consolide la notoriété et la qualité du produit en introduisant la SCPI sur le marché de l'épargne et de l'investissement en assurance vie.

L'encaissement des loyers du premier trimestre 2020 doit permettre le versement du dividende prévu en avril pour un montant comparable à celui des précédents acomptes.

Pour satisfaire aux exigences du confinement, nous avons engagé le Plan de Continuité de l'Activité (PCA) de la Société de gestion le lundi 16 mars. Les services fonctionnels et opérationnels de cette dernière se poursuivent au moyen du télétravail, chaque collaborateur ayant accès aux outils et logiciels nécessaires à son activité. Celle-ci se poursuit dans les meilleures conditions possibles compte tenu de l'éloignement physique de tous, sans rupture de charges.

III. Perspectives de l'exercice en cours

Bien qu'il soit difficile d'appréhender l'impact économique de la récession en cours, la Société de gestion conserve une vision de long terme largement positive.

En effet, la situation des exploitants fait l'objet d'une attention particulière et d'une analyse au cas par cas et les suspensions temporaires de loyers qu'elle pourra être amenée à consentir feront l'objet de rattrapages selon des échéanciers négociés.

De plus, la très grande majorité de ses actifs (90%) sont exploités par des locataires appartenant à de grandes enseignes (Aldi, Leader Price, Jardiland, Burger King, KFC) et/ou de grands groupes (In Vivo, Casino, Groupe Bertrand, Point P) possédant de réelles capacités de relance de leur activité.

Aussi votre Société de gestion, forte de ses convictions, poursuit-elle activement son programme d'acquisitions, même si le secteur de l'immobilier fait preuve d'un certain attentisme.

Confiance partagée par les épargnants si l'on s'en rapporte à l'excellente tenue de la collecte au premier trimestre de l'année en cours et aux souscriptions enregistrées depuis le début du confinement.

Madame, Monsieur, Cher Associé, les collaborateurs du Groupe Inter Gestion sont mobilisés pour assurer la continuité de notre action et préserver vos intérêts.

Nous espérons que vous demeurez en bonne santé et vous retrouver au plus vite une fois refermée la parenthèse du confinement.

Inter Gestion REIM

SCPI
RENDEMENT

par Inter Gestion

CRISTAL RENTE

CHIFFRES CLÉS

193 698 428 €

La capitalisation de **Cristal Rente** au 31 décembre 2019.

1 148,78 €
et **1 055,47 €**

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

5,02 %

Le taux de distribution de **Cristal Rente** sur valeur de marché (DVM) en 2019 reste stable par rapport aux années précédentes.

2 acquisitions
représentant au total
34 actifs.

En 2019, 2 acquisitions ont été réalisées sur la base d'un taux de rendement moyen de 6,37% Acte en mains, portant à 88 le nombre d'actifs composant le patrimoine de Cristal Rente.

1 224,30 €

Le prix de souscription de la part de **Cristal Rente** a été revalorisé de 3,06% le 1^{er} août 2019.

2 901

associés de la SCPI au 31 décembre 2019.

**Modification
des articles
6, 8, 12 et 18**

des statuts, relatives aux modalités de souscription et la rémunération de la Société de gestion adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2019.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de la part au 1er janvier 2019 : 1 080 €.

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 71 411 634 €.

Prix de la part au 1er août 2019 : 1 113 €.

La collecte nette des retraits hors frais s'établit à 71 047 953 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2019 a atteint 156 629 460 €, soit prime d'émission incluse une capitalisation de 193 698 428,49 € sur la base du dernier prix de souscription.

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 ⁽¹⁾ PRIME INCLUSE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾
2011	1 226 700	1 363 000	1 478 930	1 363	42	115 930	1 000
2012	729 450	6 742 000	7 367 190	8 105	104	625 190	1 000
2013	12 122 100	5 364 000	5 923 620	13 469	172	559 620	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
2018	98 105 400	42 046 632	45 911 776	109 006	1 727	3 865 144	1 080
2019	156 629 460	71 047 953	77 751 066	174 033	2 901	6 703 113	1 123
TOTAL	156 629 460	184 476 689	202 415 896	174 033	2 901	17 551 097	1 123

(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

335 parts ont été retirées au cours de l'année 2019.

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 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	DEMANDES DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2011	-	-	-	-	-
2012	287	3,50%	2 mois	0	0
2013	822	6,10%	2 mois	0	0
2014	680	5,05%	1 mois	0	0
2015	770	3,34%	7 semaines	0	0
2016	833	1,87%	5 jours	0	0
2017	387	0,56%	5 jours	0	0
2018	443	0,41%	8,16 jours	0	0
2019	335	0,19%	17,11 jours	0	0

Emprunt bancaire

Les assemblées générales des associés du 14 juin et du 10 juillet 2018 ont autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum du tiers de la valeur des actifs immobilisés sans limitation d'exercice.

Le montant global des emprunts s'élève à 27 800 000 € hors intérêts au 31/12/2019 :

DATE DE DEPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DUREE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
09/07/2014	CREDIT FONCIER	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
24/11/2015	CREDIT FONCIER	IN FINE	6 500 000 €	7 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	1,92% depuis février 2017	2022
21/11/2017	CREDIT FONCIER	IN FINE	16 000 000 €	8 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an	fixation en attente	2025
TOTAL EMPRUNT			27 800 000 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2019

Valeur des actifs immobilisés	166 355 301,32 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2019	16,71%

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



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PATRIMOINE IMMOBILIER

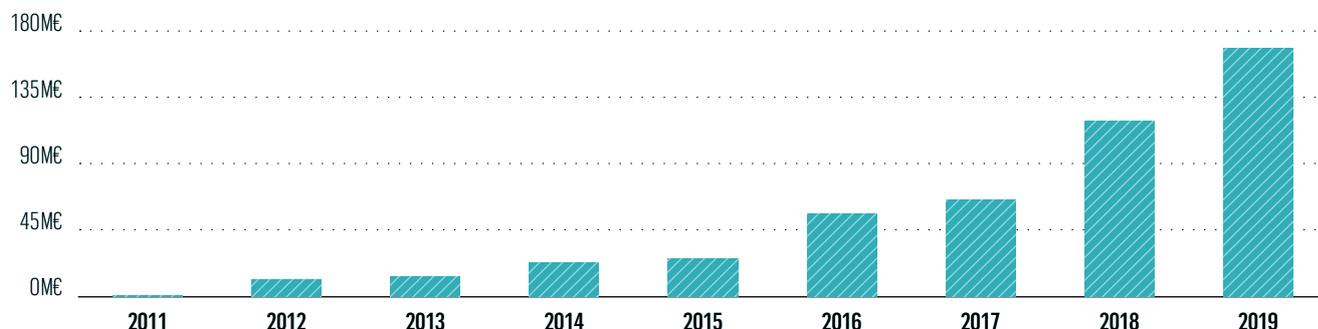
Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2019 :

VILLE	DEPARTEMENT	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
Champniers	Charente (21)	Jardiland	Jardinerie
Chenove	Côte d'Or (21)	Jardiland	Jardinerie
Gueret	Creuse (23)	Jardiland	Jardinerie
Soyaux	Charente (21)	Jardiland	Jardinerie
Bessines	Deux-Sèvres (79)	Jardiland	Jardinerie
Plaisir	Yvelines (78)	Buffalo Grill	Restauration
Bondy	Saint Denis (93)	KFC	Restauration
Rocques sur Garonne	Haute-Garonne (31)	Hippopotamus	Restauration
Nogent sur Marne (lot BA)	Val de Marne (94)	Brasserie Italienne	Restauration
Nogent sur Marne (lot BR)	Val de Marne (94)	Bio c'bon	Alimentaire
Nogent sur Marne (lot L1)	Val de Marne (94)	Activité médicale	Santé
La Queue en Brie	Val de Marne (94)	Jardiland	Jardinerie
Agen	Lot en Garonne (47)	Jardiland	Jardinerie
Trelissac	Dordogne (24)	Jardiland	Jardinerie
Vesoul	Haute Saône (70)	Point P	Distribution des matériaux de construction
26 magasins (Groupe INVIVO)	Gers (32), Pyrénées Atlantique (64), Gironde (33), Landes (40)	Gamm Vert	Jardinerie/ alimentaire
Créteil Pompadour	Val de Marne (94)	Quick	Restauration
Fleury Merogis	Essonne (91)	Quick	Restauration
Pontault Combault	Seine et Marne (77)	Burger King	Restauration
Villiers sur Marne	Val de Marne (94)	Burger King	Restauration

La SCPI CRISTAL RENTE détient au 31/12/2019 un patrimoine immobilier composé de 88 actifs représentant une surface de 203 892 m2.

Evolution du patrimoine dans le temps



Au cours de l'exercice 2019, la SCPI Cristal Rente s'est positionnée sur l'acquisition de deux portefeuilles pour un montant global de 49 M € et sur la base du taux moyen brut AEM de 6,37%. Les deux investissements représentent des stratégies différentes :

A. la première relative au portefeuille de 30 magasins dont 26 exploités sous l enseigne GAMM VERT est plutôt « opportuniste » puisqu'elle concerne les actifs situés en province et en faisant l'objet d'un remodeling (rajeunissement du magasin par la nouvelle signalétique, modification du concept en intégrant une enseigne alimentaire, attention portée aux produits locaux, digitalisation etc.). Le taux d'acquisition brut de plus de 6,80% et la négociation de nouveaux baux ayant une durée ferme de 12 ans avec la filiale d'INVIVO engagée dans la transition alimentaire à travers la politique RSE en matière d'agriculture (pilotage digitalisé d'exploitations, objectif « zéro pesticide », développement de la certification à haute valeur environnementale etc.) sont des points forts de cette acquisition. Cette acquisition s'inscrit donc dans la stratégie visant l'investissement « responsable » et générant donc une performance extra-financière (intégration des critères ESG).

B. la seconde relève de l'approche plutôt Core/ Core+ puisqu'elle concerne les actifs stabilisés n'exigeant pas de rénovations significatives mais uniquement des dépenses d'exploitation. Le portefeuille acquis en deux fois représente le volume total d'investissement de plus de 35 M € dont 25 M € en 2019 (4 actifs). Le taux d'acquisition brut concernant les 4 actifs acquis en 2019 s'élève à 5,70%. Les actifs sont exploités sous l'enseigne Burger King et Quick appartenant au Groupe Bertrand et sont en totalité situés en Ile de France dans des zones commerciales importantes.

Selon l'étude des Echos du 11 février 2020, le secteur de la restauration rapide a atteint le CA de 57,3 Mds € en Hexagone avec une fréquentation de 0,8% et une croissance de plus de 1,7% en 2019. Selon les différentes études de marché, il s'agit de l'un des secteurs les plus résilients face à la digitalisation ou retail bashing avec celui des loisirs (salles de sport), l'électronique et le commerce alimentaire de proximité. En effet, les concepts commerciaux qui ne peuvent être digitalisés à 100% (phygital) et dont l'expérience client fait partie de la stratégie de l'enseigne (immersion dans l'univers de l'enseigne, un lieu d'échanges, promotions, agencement en magasin, bio etc.) pourront le mieux s'adapter à la révolution des modes d'achats.

Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2019

L'année 2019 de Cristal Rente a été ponctuée par l'acquisition de deux portefeuilles totalisant 34 actifs :

Le portefeuille de 30 magasins dont 26 exploités sous l'enseigne GAMM VERT se caractérisent par des baux d'une durée ferme de 12 ans, le cautionnement du groupe INVIVO et une stratégie axée sur le concept de proximité, la digitalisation, le circuit de distribution alternatif et l'autoproduction alimentaire. Le portefeuille est réparti dans 4 départements : 18 magasins dans les Landes (40), 5 dans la Gironde (33), 2 dans les Pyrénées Atlantiques (64) et 1 dans le Gers (32) et représente la surface totale de 40 378 m² avec un chiffre d'affaires de 37 M € en 2018. Ce portefeuille a été acquis dans le cadre de l'opération d'externalisation « tripartite » entre la société Maisadour (1,31 Md € de CA, 80 pays), le fonds Cristal Rente et le groupe INVIVO.

Groupe INVIVO est aujourd'hui le premier groupe coopératif agricole français regroupant 201 coopératives sociétaires autour de 3 pôles d'activités : agriculture, retail et vin. Présent dans 19 pays, il génère

5,2 Mds € de CA (données 2018). En ce qui concerne le pôle retail, celui-ci regroupe 1400 points de vente de jardinerie, animalerie et alimentaire avec les enseignes Jardiland, Gamm Vert, Delbard, Frais d'ici, Bio & Co, So France et Néodis.

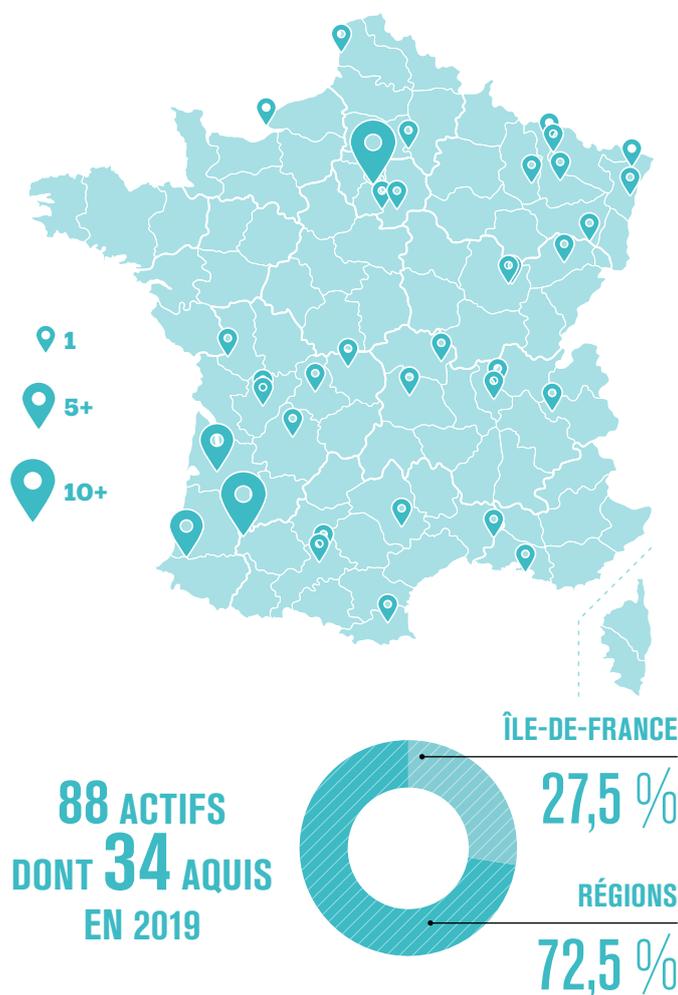
La stratégie du groupe est basée sur l'intelligence alimentaire intégrant l'agriculture « de précision » et de bio contrôle, le trading des grains et la distribution multi canal. La société est également engagée en matière de RSE (responsabilité sociale de l'entreprise) visant trois axes de développement : « produire plus et mieux, favoriser l'accès à une meilleure alimentation et placer l'homme au cœur de nos actions ». Elle a adhéré au Pacte mondial des Nations Unies et a intégré les objectifs de développement durable dans ses décisions stratégiques.

Concernant le portefeuille de six actifs exploités sous l'enseigne Burger King et Quick dont quatre ont été acquis en fin d'année 2019, celui-ci vient renforcer la « poche » de restauration rapide du fonds. Le Groupe Bertrand, propriétaires de ces deux enseignes, est présent sur plusieurs segments de marché : brasseries (L'Alsace, Au Pied de Cochon, Brasserie Flo, etc.), restauration traditionnelle (La Gare, L'île, Café Capucines, etc.), luxe (Angelina, etc.), événementiel (Château de Versailles, Printemps Haussmann, etc.), restauration rapide (Au

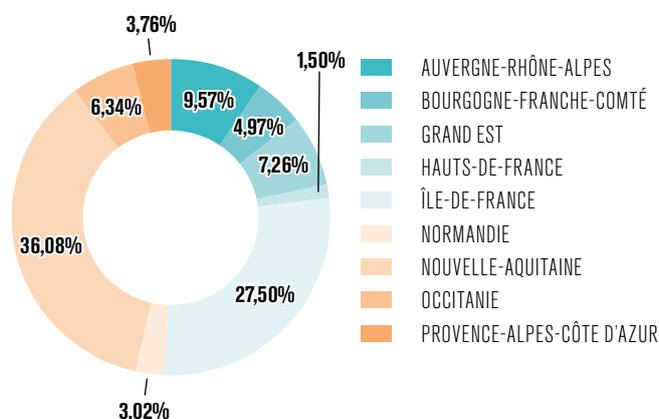
Bureau, Hippopotamus, etc.) totalisant plus de 850 restaurants dans le monde avec le chiffre d'affaires de 2,4 Mds € (données 2017). En 2019, le groupe a racheté la participation du fonds d'investissement Eurazeo dans la chaîne de restauration Léon de Bruxelles.

L'acquisition porte sur quatre actifs situés en Ile-de-France (Pontault – 77, Fleury Merogis – 91, Créteil – 94, Villiers sur Marne – 94) et générant 1 460 k € de loyer annuel hors taxes pour une surface totale de 1993 m².

Répartition géographique du patrimoine



Répartition par région en % de la valeur vénale



La stratégie d'allocation de Cristal Rente s'est caractérisée par deux lignes directrices en 2019 :

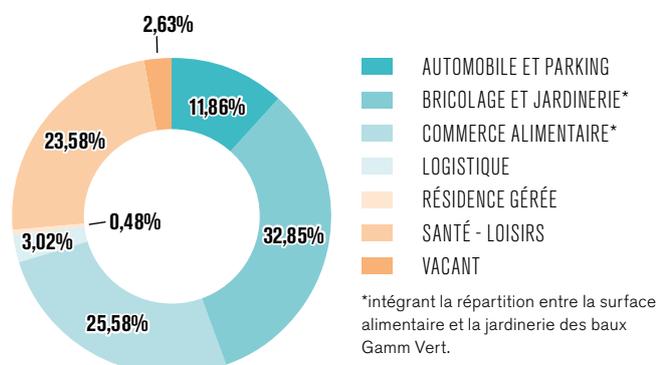
- Créer un « partenariat durable » avec un exploitant en lui permettant d'améliorer la gestion opérationnelle de son parc immobilier en échange d'un rendement régulier à long terme dans le cadre d'une opération d'externalisation immobilière.
- Augmenter la « poche Ile de France » du patrimoine immobilier du fonds avec des taux d'acquisition certes plus compressés mais offrant des actifs « core+ », situés dans des secteurs géographiques où la demande locative est soutenue et qui génèrent des rendements sécurisés avec un potentiel de réversion positif.

Ces deux lignes restent inscrites dans un sourcing d'investissement autour de trois fondamentaux : visibilité, lisibilité et accessibilité.

Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
PARIS	-	-	-	-	492 000 €	492 000 €	0,29%
ILE DE FRANCE	-	43 300 000 €	-	-	2 720 000 €	46 020 000 €	27,21%
RÉGIONS	-	113 900 000 €	-	5 110 000 €	3 616 000 €	122 626 000 €	72,50%
ETRANGER	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	157 200 000 €	-	5 110 000 €	6 828 000 €	169 138 000 €	-

Répartition du patrimoine par typologie d'activité



Le commerce alimentaire

Le commerce alimentaire de la SCPI représente aujourd'hui 17,93% de la valeur vénale du fonds et ce pourcentage a vocation à être augmenté en 2020. Étant toujours considéré comme valeur refuge car n'étant pas impactée par des fluctuations du marché financier, il n'en échappe pas moins à des nouvelles tendances de consommation liées à la relation omnicanale recherchées de plus en plus par les consommateurs en milieu urbain notamment. La récente période de confinement a accéléré le développement de l'e-commerce alimentaire. Selon les études des Echos, ce secteur atteindra en 2020 8,2 Mds € et 13,5 Mds € en 2025 avec un taux de croissance annuel moyen estimé à 11%. Le confinement du premier trimestre et du second trimestre 2020 a obligé les enseignes alimentaires à modifier leur fonctionnement par l'augmentation des services drive, le renforcement du click and collect et des partenariats nouveaux ont été signés par les acteurs de la grande distribution afin de permettre la livraison à domicile.

Toutefois, les deux stratégies « classiques » des enseignes de distribution alimentaire perdurent toujours sur le marché : magasins de proximité en milieu urbain ou des emplacements dans des retail park permettant des achats groupés.

Le bricolage et la jardinerie

Selon la Fédération nationale des métiers de la jardinerie, le secteur a enregistré une hausse globale de son chiffre d'affaires TTC de 3,4% pour l'année 2019 due également à la météo favorable à compter du mois de février. L'activité a été soutenue par la vente des végétaux (+9,6%), l'aménagement extérieur (+10,5%), l'alimentation (+5,6%) et la vente dans l'animalerie (+2,7%) malgré la concurrence de plus en plus forte du e-commerce.

En ce qui concerne les acteurs du secteur, le groupe INVIVO a réalisé un chiffre d'affaires de 2 Mds € sous les enseignes Gamm Vert, Jardiland et Delbard pour la période 2018-2019. De son côté, le groupe Louis Delhaize Truffaut a continué le développement de son concept urbain sur la base d'une surface moyenne de 1500 m² intégrant l'animalerie, l'alimentaire et la déco avec un CA proche de 500 M €. La stratégie des jardinerie reste aujourd'hui axée sur la diversification de leur offre pour pallier la saisonnalité de leur activité : alimentation (dont bio), décoration ou habillement.

Toutefois, la période de confinement en 2020 a fait baisser le CA des magasins en moyenne de plus de 50% selon les données des Echos et un rattrapage sera nécessaire.

Le marché de bricolage a réalisé un chiffre d'affaire de 28 Mds € avec une progression de +3,4% par rapport à l'année 2018. Les grandes surfaces de bricolage ont vu leur part de marché baisser de 2% par rapport à l'année précédente en captant 74% des ventes. En ce qui concerne les enseignes, Leroy Merlin a réalisé 37% des ventes du circuit, suivi par Castorama (14%), Brico Dépôt (13%), Brico Marché (9%) et Mr Bricolage (6%). Pour Cristal Rente, cette typologie d'actifs représente aujourd'hui 3,37% du patrimoine et pourra être augmentée. Même si la période de confinement en 2020 a fait baisser le montant des ventes de 49,48% en moyenne en valeur (données Moniteur), les enseignes se sont rapidement mobilisées avec une reprise progressive via la commande en ligne, la livraison, le drive et l'accès à un nombre restreint de produits.

Le commerce automobile

La concession automobile représente 11,86% du patrimoine détenu par le fonds et exprimé en pourcentage de la valeur vénale. Le CA cumulé s'est élevé à 1 720 Mds € soit une hausse de 0,8% par rapport à l'année 2018 pour les constructeurs automobiles dans le monde (Étude EY). La plus forte croissance du CA revient aux constructeurs de Tesla (+15%), Hyundai (+9) et BMW (+8%). En ce qui concerne les constructeurs français, ils ont accusé un repli de 0,9% par rapport à l'année précédente en moyenne. En CA, PSA a généré 74 Mds € (+1% par rapport à 2018) et Renault 55 Mds € (-3% par rapport à 2018). Un repli de 30% des immatriculations sur le marché français est attendu sur l'année 2020 suite à la crise sanitaire depuis mi-mars 2020 et l'État sera sollicité pour soutenir le secteur.

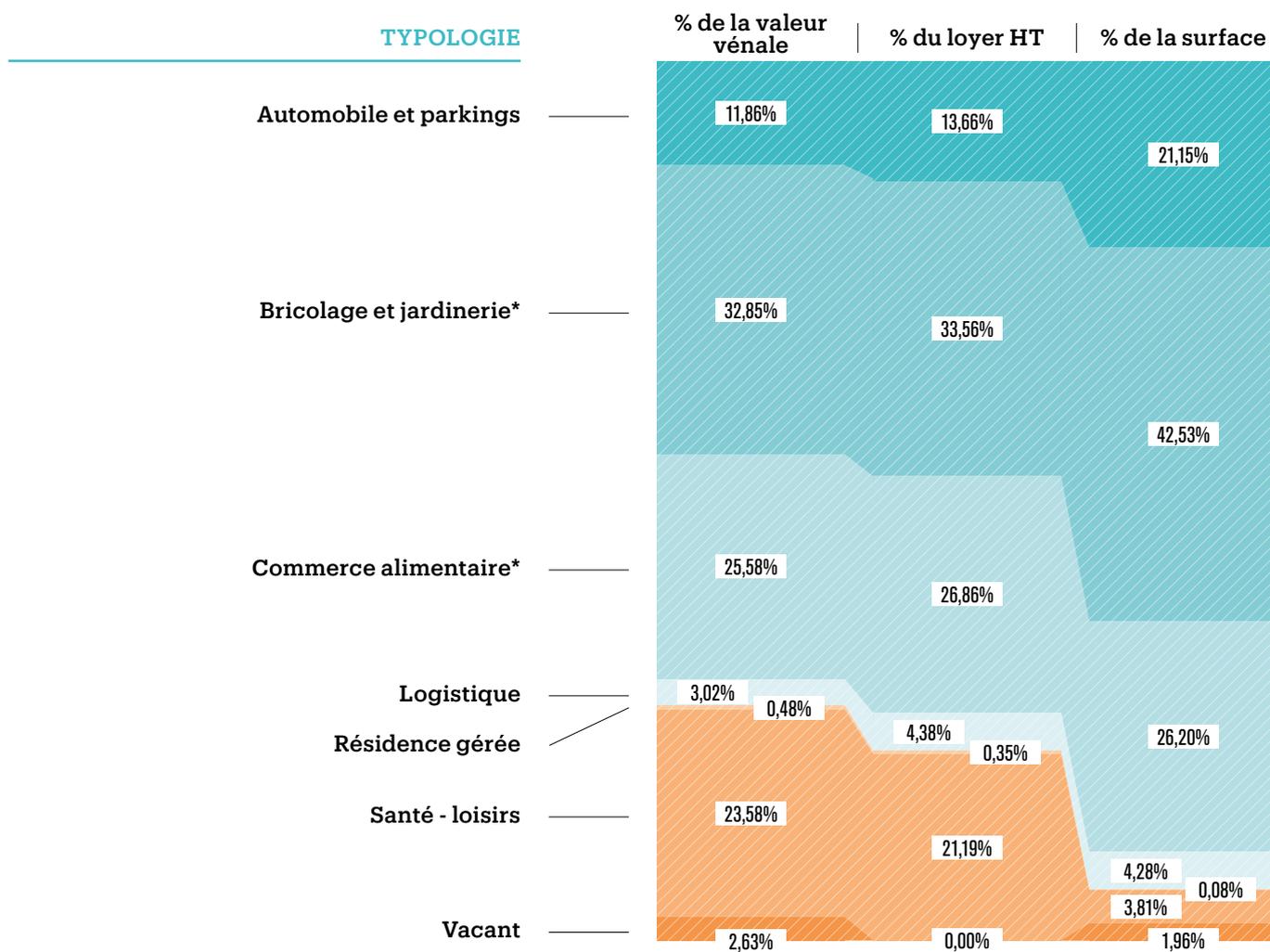
Le secteur de l'équipement de la personne

L'équipement de la personne reste le secteur qui termine encore une fois l'année en baisse avec une évolution négative de CA de -0,9%. Il en est de même pour la restauration (-1,2%) par rapport aux autres secteurs tels que la culture-loisir (+1,2%), l'équipement de la maison (+0,1%) ou la chaussure (+0,5%) (Données Procos du 30 janvier 2020).

Ce secteur a été très impactés par les ventes de décembre et par le niveau de concurrence compte tenu du développement de nombreux concept.

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



*intégrant la répartition entre la surface alimentaire et la jardinerie des baux Gamm Vert.

Politique d'investissement immobilier

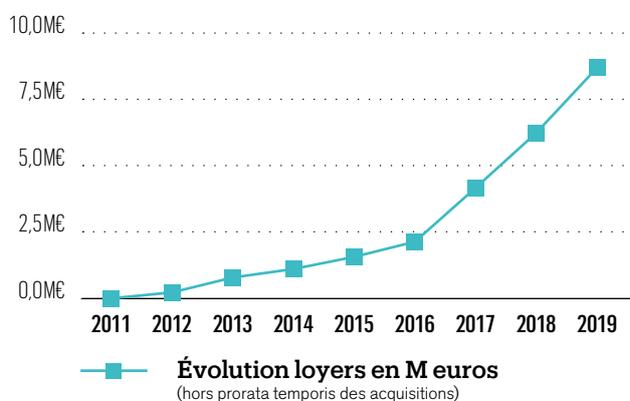
La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions de marché et à une présence croissante du e-commerce. Cependant, elle demeure

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.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives - Évolution des loyers

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 8 872 018 € contre 6 374 321 € pour l'exercice 2018, ce qui représente une variation de + 39,18%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2019.



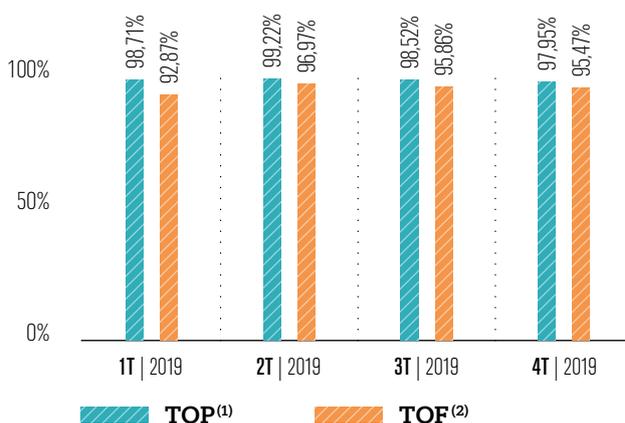
Indicateurs de performance

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.

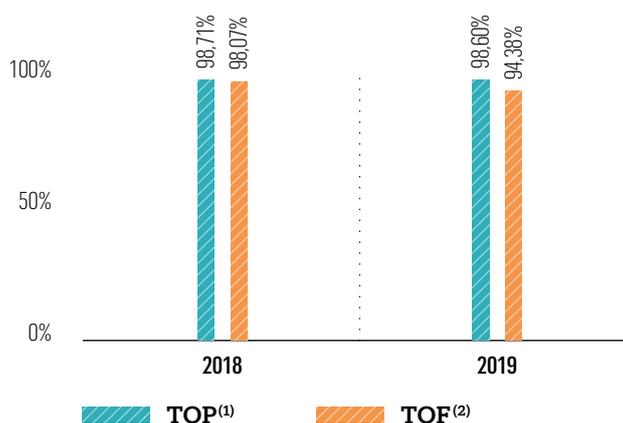
(1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(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.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2019



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



(1) 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.

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

Les indicateurs trimestriels de performance sont restés stables par rapport à l'année 2018.

L'évolution annuelle des taux d'occupation physique et financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse et Thuir qui devront prochainement faire l'objet des mandats de commercialisation après la validation définitive des valeurs locatives.

En ce qui concerne la vacance structurelle de deux cellules de 1 300 m² à Amnéville et anciennement exploitées sous l'enseigne Celio et Défi Mode, celle-ci résulte de l'absence de synergie de tous les acteurs pour ce qui est du potentiel de cette zone. Avec

la reprise d'Intermarché par le magasin E.LECLERC en octobre 2019, le remodeling du centre pourra s'appuyer sur une enseigne de bricolage, des magasins dédiés à l'équipement de la personne ou de la maison, une brasserie etc. Par ailleurs, une boulangerie sous l'enseigne Marie Blachère est en cours de construction sur une surface de 3 265 m² en face de la station-service afin d'attirer les chalands.

Contentieux en cours

Contentieux contre AMNEVILLE DEVELOPPEMENT

Par arrêt du 4 juillet 2019, la Cour d'appel de Metz a :

- Confirmé le jugement déféré en ce qu'il a :
 - Déclaré la demande de la SCPI Cristal Rente recevable,
 - Rejeté la demande de dommages et intérêts de la SCPI Cristal Rente au titre des loyers impayés,
 - Dit qu'il ne pouvait statuer sur la demande de garantie de la SARL Amnéville Développement à l'encontre de la SCI Les Peupliers qui n'est pas partie au litige.
- Infirmé pour le surplus et statuant à nouveau,
 - Fixé la créance de la SCPI Cristal Rente au passif de la liquidation judiciaire de la SARL Amnéville Développement à la somme de 787.167 € à titre de réduction du prix et 2.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement à payer à la SCPI Cristal Rente la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - Débouté le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement aux entiers dépens.

Cette décision a été transmise au greffe de la chambre commerciale du Tribunal de grande instance de Metz, pour que la créance ainsi fixée soit portée à l'état des créances de la société Amnéville Développement.

Elle a par ailleurs fait l'objet d'une notification d'avocat à avocat, et est en cours de signification par huissier de justice pour faire courir le délai de pourvoi en cassation (2 mois), qui n'est en tout état de cause pas suspensif.

A toutes fins utiles, il convient de rappeler qu'afin de protéger au mieux les droits de la SCPI Cristal Rente, des hypothèques ont été inscrites sur l'ensemble des immeubles relevés au livre foncier d'Amnéville les Thermes en date du 21 septembre 2017.

Il existe donc une possibilité de recouvrement des sommes dues à la SCPI Cristal compte tenu de l'inscription desdites hypothèques.

Ce sujet reste à suivre consécutivement aux réunions qui seront organisées en présence de Leclerc et des autres copropriétaires dans les prochains mois.

Provisions pour créances douteuses

Les créances du locataire de la société BCL (Mr Bricolage) de Thuir ont fait l'objet d'un passage en perte pour un montant de 41 774,72 euros après le dernier règlement par ce locataire d'une somme de 102 929,49 euros dans le cadre de la liquidation de la société €. Le montant total d'une provision pour créances douteuses s'élève à 168 320 euros à la clôture de l'exercice et concerne la facturation trimestrielle des deux enseignes Jardiland et deux enseignes Leader Price. Elle inclut également le montant de 59 666 euros relatifs aux impayés de l'enseigne BIO C'BON.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 709 467 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 07 juillet 2016. Il est entré en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017 en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretien (PGE) tel que prévu dans le plan quinquennal. Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

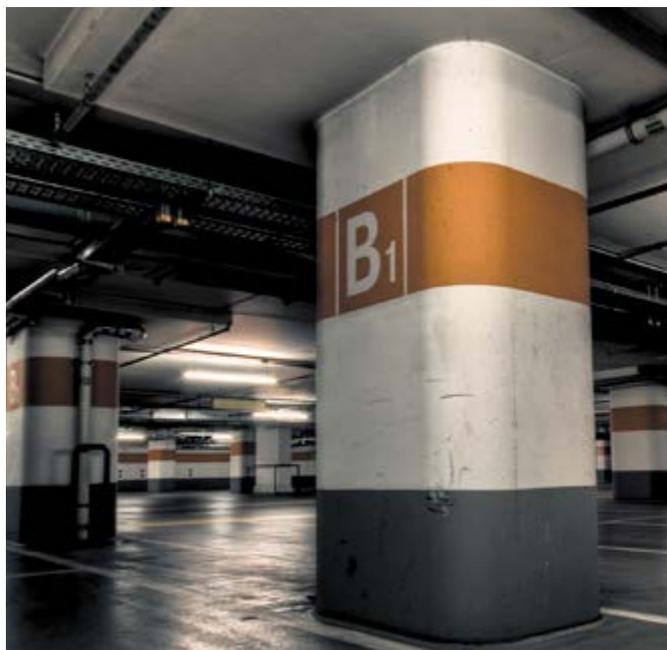


PHOTO NON CONTRACTUELLE

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2019 s'élève à 5 922 119 €. L'exercice 2019 fait apparaître un bénéfice comptable de 6 265 518 € (contre 4 748 576 €).

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2019	6 265 518,19 €
Report à nouveau	715 851,00 €
RÉSULTAT À AFFECTER	6 981 369,19 €
Dividende 1T2019 (règlement avril 2019)	1 500 000,00 €
Dividende 2T2019 (règlement juillet 2019)	1 600 000,00 €
Dividende 3T2019 (règlement octobre 2019)	1 800 000,00 €
RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2019	2 081 369,19 €
Dividende 4T2019 (règlement janvier 2019)	1 830 000,00 €
RÉSULTANT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2019	251 369,19 €
Affectation au Report à nouveau	251 369,19 €

Évolution historique des dividendes

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de la part au 1er janvier	1 022,00 €	1 022,00 €	1 040,00 €	1 056,00 €	1 080,00 €
Prix moyen pondéré (PMP)*	1 111,01 €	1 123,00 €	1 143,49 €	1 172,63 €	1 194,50 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	58,50 €	56,48 €	57,92 €	59,06 €	59,95 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,27%	5,03%	5,07%	5,04%	5,02%

* frais inclus

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 169 138 000 € (hors droit). La variation à périmètre constant est de +1,66%.

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 158 117 453 €.

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 TOUTS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2019 HD
MONTROUGE	FACOTEL PORTE D'ORELANS - LOT 31	62 809 €	5 129 €	57 680 €	73 000 €
METZ	PYTHAGORE METZ QUEULEU (Lot 224)	54 146 €	4 340 €	49 806 €	52 000 €
COURBEVOIE	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	60 902 €	4 902 €	56 000 €	72 000 €
VANVES	ADAGIO (lot 46)	97 330 €	7 330 €	90 000 €	121 000 €
COURBEVOIE	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	71 745 €	6 004 €	65 741 €	86 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	108 630 €	7 828 €	100 803 €	132 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	115 226 €	7 850 €	107 377 €	132 000 €
PARIS XII	ST MANDEËN (lot 3)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	140 000 €
AMNEVILLE	"LE MARCHÉ DES THERMES"	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 760 000 €
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 €	3 570 000 €
Crepy en Valois	BRICOMARCHE	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €	2 280 000 €
TOULOUSE	157 parkings COMPANS CAFFARELI	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €	2 050 000 €
LE HAVRE	EURASIA	4 558 544 €	243 307 €	4 315 237 €	5 110 000 €
Lyon	CA DIS "LEADER PRICE"	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 090 000 €
THUIR	LEADER PROCE / M. BRICOLAGE	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	2 910 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE	LIDL	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €	1 980 000 €
AUBIERE	Groupe GERBIER - STE ARVERNE AUTOMOBILES	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €	3 900 000 €
LA RAVOIRE	Groupe Gerbier - La Société GMSA	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €	3 730 000 €
LIMOGES	Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 200 000 €
PULNOY	Groupe GERBIER - SAS MENY NANCY et MENY AUTOMOBILES	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 470 000 €
MILLY LA FORET (ESSONNE)	LA SOCIETE CHEMRET - BRICOMARCHE	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	1 550 000 €
BOUCAU	LEADER PRICE TOURVILLE	926 925 €	71 772 €	855 153 €	970 000 €
CHATTE	DISTRILEADER CHATTE	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 210 000 €
ERSTEIN	MCM	798 356 €	61 356 €	737 000 €	780 000 €
NEUILLY LES DIJON	LEADER DISTRIBUTION NEUILLY	938 214 €	72 211 €	866 003 €	900 000 €
QUETIGNY	LEADER PRICE EXPLOITATION + QUESA	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	2 600 000 €
REVEL	REVEL DISCOUNT	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 600 000 €
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 €	2 260 000 €
LAPALISSE	ALDI	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	1 280 000 €
DOMMARTIN LES TOUL	ALDI	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 470 000 €
FRESSE SUR MOSELLE	ALDI	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 170 000 €
MARSEILLE	NEONESS	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 300 000 €
Champniers	JARDILAND	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €	6 570 000 €
Chenove	JARDILAND	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €	3 040 000 €
Gueret	JARDILAND	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €	4 000 000 €
Soyaux	JARDILAND	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €	5 430 000 €
Bessines	JARDILAND	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €	4 260 000 €
Plaisir	BUFFALO	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €	2 170 000 €
Bondy	KFC	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €	5 000 000 €
Rocques sur Garonne	HIPPOPOTAMUS	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €	1 390 000 €
Nogent sur Marne (lot BA)	BRASSERIE ITALIENNE	1 818 023 €	123 023 €	1 695 000 €	1 620 000 €
Nogent sur Marne (lot BR)	BIO C'BON	2 461 058 €	166 058 €	2 295 000 €	2 100 000 €
Nogent sur Marne (lot L1)	CRECHE/Local ERP	1 941 279 €	131 279 €	1 810 000 €	2 720 000 €
La Queue en Brie	JARDILAND	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €	4 920 000 €
Agen	JARDILAND	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €	4 000 000 €
Trelissac	JARDILAND	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €	4 700 000 €
Vesoul	POINT P	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €	1 870 000 €
AIRE SUR L'ADOUR	GAMM VERT	480 852 €	39 502 €	441 350 €	500 000 €
BISCAROSSE	GAMM VERT	618 015 €	49 928 €	568 087 €	660 000 €
DAX	GAMM VERT	1 488 396 €	116 549 €	1 371 847 €	1 650 000 €
GABARRET	GAMM VERT	764 535 €	71 966 €	692 569 €	760 000 €
GALGON	GAMM VERT	568 961 €	51 047 €	517 914 €	560 000 €
GRENADE-SUR-L'ADOUR	GAMM VERT	485 741 €	40 360 €	445 381 €	480 000 €
HAGETMAU	GAMM VERT	1 311 293 €	109 149 €	1 202 144 €	1 310 000 €
LA TESTE DE BUCH	GAMM VERT	845 259 €	69 923 €	775 336 €	1 010 000 €
LE BARP	GAMM VERT	398 006 €	43 419 €	354 587 €	450 000 €
LIT-ET-MIXE	GAMM VERT	901 101 €	75 985 €	825 116 €	910 000 €
MIMIZAN	GAMM VERT	786 680 €	63 828 €	722 852 €	800 000 €
MORCENX	GAMM VERT	717 961 €	58 013 €	659 948 €	730 000 €
MUGRON	GAMM VERT	590 083 €	48 097 €	541 986 €	610 000 €
ORTHEZ	GAMM VERT	848 902 €	67 566 €	781 336 €	930 000 €
PEYREHORADE	GAMM VERT	1 745 735 €	142 700 €	1 603 035 €	1 880 000 €
PODENSAC	GAMM VERT	674 593 €	59 399 €	615 194 €	740 000 €
POMAREZ	GAMM VERT	705 935 €	59 271 €	646 664 €	790 000 €
SAINT PEE SUR NIVELLE	GAMM VERT	661 856 €	61 948 €	599 908 €	1 000 000 €
SAINT PIERRE DU MONT	GAMM VERT+ FRAIS D'ICI + DELPEYRAT + HERBOVIANDES + PLAIMONT	5 413 517 €	314 492 €	5 099 025 €	5 520 000 €
SAINT SEVER	GAMM VERT	751 319 €	60 509 €	690 810 €	740 000 €
SAINT SULPICE ET CAMEYRAC	GAMM VERT	345 353 €	30 795 €	314 558 €	390 000 €
SAINT VINCENT DE TYROSSE	GAMM VERT	709 202 €	57 610 €	651 592 €	800 000 €
SARBAZAN	GAMM VERT	679 351 €	57 156 €	622 195 €	740 000 €
SOUSTONS	GAMM VERT	897 248 €	76 439 €	820 809 €	990 000 €
VIC-FEZENSAC	GAMM VERT	461 625 €	40 274 €	421 351 €	510 000 €
VILLENEUVE DE MARSAN	GAMM VERT	373 579 €	30 730 €	342 849 €	420 000 €
CRETEIL POMPADOUR	QUICK	10 560 995 €	960 995 €	9 600 000 €	9 750 000 €
FLEURY MEROGIS	QUICK	2 479 550 €	226 972 €	2 252 579 €	2 350 000 €
PONTAULT COMBAULT	BURGER KING	6 381 369 €	581 369 €	5 800 000 €	5 580 000 €
VILLIERS SUR MARNE	BURGER KING	6 491 375 €	591 375 €	5 900 000 €	6 000 000 €
TOTAL		171 711 192 €	13 593 739 €	158 117 453 €	169 138 000 €

*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 6,34% 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	180 904 741 €	1 039,49 €
Valeur de réalisation	183 687 440 €	1 055,47 €
Valeur de reconstitution	199 925 409 €	1 148,78 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNEE	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts (moyenne des parts en jouissance)	16 247	-	24 538	-	44 313	-	72 382	-	112 449	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	120,03	68,37%	101,07	51,62%	108,21	56,26%	102,54	62,25%	87,96	49,19%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	0,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,08	-0,05%	0,00	0,00%
Produits divers	55,29	31,49%	94,74	48,38%	84,14	43,74%	62,25	37,79%	90,87	50,81%
TOTAL REVENUS	175,56	100%	195,81	100%	192,35	100,00%	164,71	100%	178,83	100%
CHARGES⁽¹⁾										
Charges immobilières	20,62	11,75%	21,69	11,08%	15,34	7,98%	22,66	13,76%	19,30	10,79%
Autres frais de gestion	47,46	27,03%	101,94	52,06%	70,88	36,85%	66,30	40,25%	70,46	39,40%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Charges locatives non récupérées	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	68,08	38,78%	123,63	63,14%	86,22	44,83%	88,96	54,01%	89,76	50,19%
Amortissements nets	0,00	-								
Patrimoine	20,57	11,72%	4,25	2,17%	28,89	15,02%	7,77	4,71%	28,82	16,12%
Autres	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Provisions nettes⁽²⁾	0,00	-								
Pour travaux	4,00	2,28%	0,94	0,48%	2,14	1,11%	1,31	0,79%	2,89	1,61%
Autres	2,90	2%	1,95	0,99%	2,20	1,14%	0,00	0,00%	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	27,48	15,65%	7,14	3,65%	33,23	17,27%	9,07	5,51%	31,71	17,73%
TOTAL CHARGES	95,56	54,43%	130,77	66,78%	119,45	62,10%	98,04	59,52%	121,47	67,93%
RESULTAT COURANT	80,01	-	65,04	-	72,90	-	66,67	-	57,36	-
Variation report à nouveau	-2,51	-	4,78	-	-4,64	-	4,60	-	4,18	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	66,66	-	64,42	-	59,03	-	59,11	-	59,85	-

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

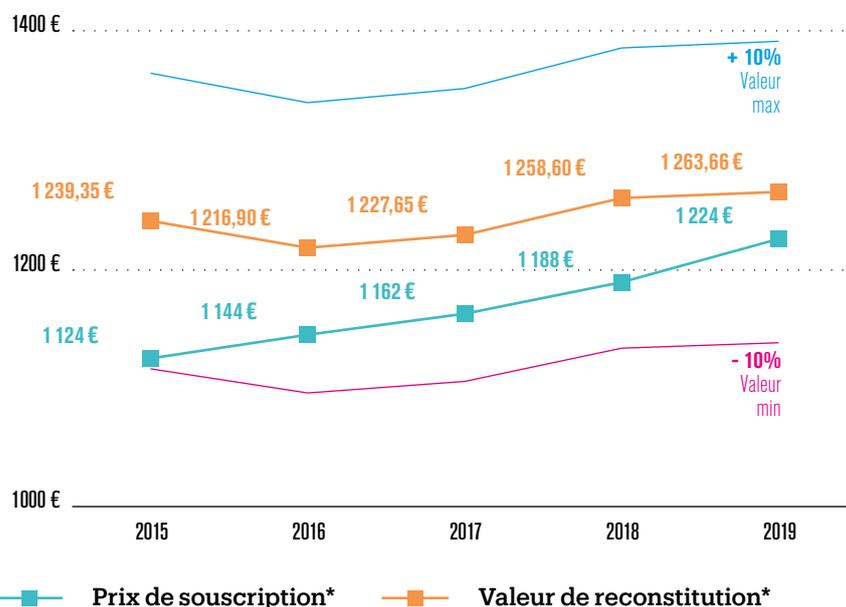
Évolution du prix de souscription*

Le prix d'émission hors frais de souscription s'est élevé à 1 080 € jusqu'au 31 juillet 2019 inclus puis à 1 113 € à compter du 1er août 2019.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2020.

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.



* frais compris

Évolution du prix de la part

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de la part au 01/01	1 080,00 €	1 056,00 €	1 040,00 €	1 022,00 €	1 022,00 €
Prix de la part au 01/08	1 113,00 €	1 080,00 €	1 056,00 €	1 040,00 €	1 022,00 €
Prix de souscription au 01/01	1 188,00 €	1 161,60 €	1 144,00 €	1 124,20 €	1 124,20 €
Prix de souscription au 01/08	1 224,30 €	1 188,00 €	1 161,60 €	1 144,00 €	1 124,20 €
Dividende versé au titre de l'année	59,95	59,06	57,92	56,48	58,50
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,02%	5,04%	5,07%	5,03%	5,27%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance* après affectation du résultat	1,84	8,02	4,15	0,37	6,22
Variation du prix moyen pondéré (VPMP)	1,87%	2,55%	1,84%	1,07%	0,31%
Taux de rendement interne**	7,48%	7,51%	6,10%	-	-

* Sur 12 mois. ** Sur 5 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 2020 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : 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 2019 à 953 441 € TTC au titre de l'administration de la société, à 6 703 113 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 614 325,34 € TTI 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 Inter Gestion Groupe la somme de 14 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage se sont élevés à 3 937 € TTC.

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 2020 à la somme de 5 500 €.

Au cours de l'exercice 2019, le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 500 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 217 €.

Pour l'exercice 2020, 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.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 13 salariés, s'est élevé à la somme de 557 149 € sur l'exercice 2019. Ce montant est exclusivement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit des dites personnes.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Modification des articles 1, 7, 13, et 28 des statuts

La Société de gestion souhaitant actualiser les textes en vigueur cités au sein des statuts, elle propose en conséquence de modifier les articles 1, 7, 13, et 28 afin qu'ils soient conformes au Code monétaire et financier, au règlement général de l'AMF et au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et aux textes modificatifs éventuels.

Modification de l'article 6 des statuts

La Société de gestion propose de modifier l'article 6 des statuts, relative à l'augmentation du capital social maximum statutaire de 300 150 000 € à 600 300 000 € afin de permettre l'émission de nouvelles parts.

Modifications de l'article 9 des statuts

Afin de simplifier la procédure de demande de retrait, la Société de gestion souhaite modifier l'article 9 des statuts en proposant la suppression de l'obligation pour les associés de restituer les certificats avant toute transcription de cession sur le registre.

Modification de l'article 11 des statuts

La Société de gestion propose de modifier l'article 11 des statuts, relative à la procédure de retrait afin de simplifier ladite procédure, d'actualiser les textes en vigueur cités au sein des statuts et les mettre en conformité avec l'article 8 modifié lors de l'assemblée générale du 19 juillet 2019 et d'actualiser la procédure de nantissement des parts sociales.

Modification de l'article 15 des statuts

La dénomination sociale de la Société de gestion ayant changé, la Société de gestion souhaite modifier donc l'article 15 des statuts afin d'actualiser ces informations.

Modification de l'article 18 des statuts

Le patrimoine de la SCPI ayant considérablement augmenté depuis trois ans, ce qui a nécessité la mise en place d'un property en interne ainsi qu'un suivi technique adapté, la Société de gestion souhaite modifier l'article 18 des statuts en proposant d'augmenter la commission de gestion de 11,04% TTC à 13,20% TTC (4% HT soit 4,80% TTC au lieu de 2,20% HT soit 2,64% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles) et en introduisant une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine d'un montant de 2,5% HT calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.

La Société de gestion souhaite également supprimer l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

Modification de l'article 22 des statuts

La Société de gestion propose la modification de l'article 22 des statuts, relative au remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'ajout de la convocation par voie électronique et l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

Modification de l'article 25 des statuts

La Société de gestion propose la modification de l'article 25 des statuts, relative à la procédure de consultation par correspondance.

Modification de l'article 29 des statuts

La Société de gestion propose la modification de l'article 29 des statuts, relative à l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Locaux commerciaux	165 762 896	168 330 000	115 032 039	116 835 000
Habitations	592 406	808 000	592 406	792 000
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-709 468	-709 468	-413 569	-413 569
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILISÉS (I)	165 645 833	168 428 532	115 210 876	117 013 837
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (II)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES D'EXPLOITATION				
Clients et comptes rattachés	3 184 355	3 184 355	2 054 908	2 054 908
Autres créances	5 233 630	5 233 630	874 359	874 359
Provisions pour dépréciation des créances	-91 240	-91 240	-101 696	-101 696
DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	40 216 382	40 216 382	21 187 535,82	21 187 535,82
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (III)	48 543 127	48 543 127	24 015 107	24 015 107
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	27 880 732	27 880 732	26 505 818	26 505 818
Cautions locataires	1 150 354	1 150 354	741 826	741 826
Fournisseurs	1 512 893	1 512 893	729 701	729 701
Dettes fiscales et sociales	626 840	626 840	328 971	328 971
Autres dettes	457 510	457 510	328 618	328 618
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (IV)	-31 628 328	-31 628 328	-28 634 933	-28 634 933
COMPTE DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	21 666	21 666
Charges à répartir	399 216	399 216	3 543 289	3 543 289
Produits constatés d'avance	-2 055 107	-2 055 107	-1 252 585	-1 252 585
TOTAL DE COMPTES DE REGULARISATION (V)	-1 655 891	-1 655 891	2 312 369	2 312 369
TOTAL GÉNÉRAL (I à III)	180 904 741	-	112 903 419	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	183 687 440	-	114 905 974

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
Capital	-	-	-	-
Capital social de constitution	765 000	-	-	765 000
Capital encours de souscription	97 340 400	-	58 524 060	155 864 460
Capital retrait	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	15 842 222	-	12 522 722	28 364 944
Prélèvement sur prime d'émission	-2 930 054	-	-3 240 978	-6 171 032
Report à nouveau	245 544	470 308	0	715 851
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	4 748 576	-4 748 576	6 265 518	6 265 518
Acompte sur distribution	-3 108 268	4 278 268	-6 070 000	-4 900 000
TOTAL GÉNÉRAL	112 903 419	0	68 001 322	180 904 741

Compte de Résultat

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	8 872 018	-	6 374 321	-
Charges facturées	1 018 695	-	1 047 575	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Reprise de provision	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	9 890 713	-	7 421 895
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	144 844	-	122 193	-
Travaux de gros entretien	8 222	-	-	-
Charges entretiens du patrimoine locatif	266 736	-	258 733	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	295 899	-	81 394	-
Autres charges immobilières	1 454 227	-	1 178 011	-
TOTAL II : charges immobilières	-	2 169 929	-	1 640 332
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	7 720 784	-	5 781 564
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Produits annexes	6 703 113	-	3 865 144	-
Produits divers	21	-	279	-
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges	3 179 967	-	484 102	-
Reprise de provisions créances douteuses	334 911	-	156 262	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	10 218 012	-	4 505 786
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commissions de prospection de capitaux	6 703 113	-	3 865 144	-
Commissions de la Société de gestion	953 441	-	675 066	-
Dotation aux amortissements sur immobilisations	3 241 273	-	562 106	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	324 455	-	94 758	-
Dotations aux provisions pour risque et charges	0	-	0	-
Autres charges	266 736	-	258 733	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	11 489 018	-	5 455 806
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-1 271 006	-	-950 020
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés	0	-	-5 774	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	-	0	-
TOTAL I : produits financiers	-	0	-	-5 774
CHARGES FINANCIÈRES				
Intérêts et charges assimilés	450 996	-	335 927	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	-	0	-
TOTAL II : charges financières	-	450 996	-	335 927
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-450 996	-	-341 702
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	-	0	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	-	0	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	-	0	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	-	0	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	-	0	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	-	0	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	0	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS	-	20 108 725	-	11 921 907
TOTAL DES CHARGES	-	13 843 207	-	7 173 331
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	6 265 518	-	4 748 575

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dégagements

- 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 1er 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 1er 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 sans visite systématique 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 31/12/2019 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 169 138 000 €.

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

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision pour gros entretien s'élève à 709 467 € au 31 décembre 2019.

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.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406 €	808 000 €	592 406 €	792 000 €
Commerces	165 791 390 €	168 330 000 €	115 032 039 €	116 835 000 €
TOTAL	166 383 796 €	169 138 000 €	115 624 445 €	117 627 000 €

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES	ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2019
				TOTAL AU 31/12/2018	ACQUISITIONS 2019	TOTAL AU 31/12/2019	TRAVAUX AU 31/12/2018	DEPENSES 2019	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2019	
A. Immeubles restaurés										
2011			LOT224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 806 €	-	49 806 €	-	-	0 €	49 806 €
2011			LOT174 STU906 FACOTEL DEFENSEIII CO	56 000 €	-	56 000 €	-	-	0 €	56 000 €
2011			LOT31 STUDIO515 BRIAND MONTROUGE	57 680 €	-	57 680 €	-	-	0 €	57 680 €
2011			LOT121 CERS PYTHA GDE ARCHE COURBEV	65 741 €	-	65 741 €	-	-	0 €	65 741 €
2011			LOT 46 STUDIO VANVES BLEUZEN	90 000 €	-	90 000 €	-	-	0 €	90 000 €
2011			LOT 63 STUDIO CUCQ	100 803 €	-	100 803 €	-	-	0 €	100 803 €
2011			LOT 41 STUDIO CUCQ	107 377 €	-	107 377 €	-	-	0 €	107 377 €
2012			LOT 3 MONGENOT PARIS XII	65 000 €	-	65 000 €	-	-	0 €	65 000 €
2012			AMNEVILLE CELIO DEFIMODE	1 930 000 €	-	1 930 000 €	-	-	0 €	1 930 000 €
2012			AVIGNON GRAND FRAIS	3 017 170 €	-	3 017 170 €	-	-	0 €	3 017 170 €
2012			CREPY EN VALOIS BRICOMARCHE	2 000 000 €	-	2 000 000 €	-	-	0 €	2 000 000 €
2012			GRAND FRAIS SCHWEIGHOUSE	3 566 090 €	-	3 566 090 €	-	-	0 €	3 566 090 €
2013			PARKINGS TOULOUSE	1 320 000 €	-	1 320 000 €	-	-	0 €	1 320 000 €
2014			LEADER PRICE	3 574 826 €	-	3 574 826 €	-	-	0 €	3 574 826 €
2015			THUIR -2CH DE LA PRADE	3 283 600 €	-	3 283 600 €	-	-	0 €	3 283 600 €
2014			HAVRE-EURASIA	4 468 837 €	-	4 468 837 €	-	-	0 €	4 468 837 €
2016			LIDL CALUIRE	1 968 994 €	-	1 968 994 €	-	-	0 €	1 968 994 €
2016			MILLY LA FORET	1 599 061 €	-	1 599 061 €	-	-	0 €	1 599 061 €
2016			GERBIER LIMOGES	6 289 719 €	-	6 289 719 €	-	-	0 €	6 289 719 €
2016			GERBIER PULNOY	3 668 970 €	-	3 668 970 €	-	-	0 €	3 668 970 €
2016			GERBIER AUBIERRES	3 985 872 €	-	3 985 872 €	-	-	0 €	3 985 872 €
2016			GERBIER LA RAVOIRE	3 699 945 €	-	3 699 945 €	-	-	0 €	3 699 945 €
2016			LEADER PRICE BOUCAU	853 719 €	-	853 719 €	-	-	0 €	853 719 €
2016			LEADER PRICE CHATTE	1 097 803 €	-	1 097 803 €	-	-	0 €	1 097 803 €
2016			LEADER PRICE ERSTEIN	746 456 €	-	746 456 €	-	-	0 €	746 456 €
2016			LEADER PRICE NEUILLY DIJON	877 114 €	-	877 114 €	-	37 369 €	37 369 €	914 483 €
2016			LEADER PRICE QUETIGNY	2 385 299 €	-	2 385 299 €	-	-	0 €	2 385 299 €
2016			LEADER PRICE REVEL	1 544 905 €	-	1 544 905 €	-	-	0 €	1 544 905 €
2016			LEADER PRICE VIAS	1 765 390 €	-	1 765 390 €	-	-	0 €	1 765 390 €
2017			ALDI CHAMPAGNE-S/ SEINE	2 127 668 €	-	2 127 668 €	-	-	0 €	2 127 668 €
2017			ALDI LAPALISSE	1 557 252 €	-	1 557 252 €	-	-	0 €	1 557 252 €
2017			ALDI FRESSE	1 072 659 €	-	1 072 659 €	-	-	0 €	1 072 659 €
2017			ALDI DOMMARTIN LES TOULES	1 478 394 €	-	1 478 394 €	-	-	0 €	1 478 394 €
2017			NEONESS MARSEILES	3 211 076 €	-	3 211 076 €	-	-	0 €	3 211 076 €
2018			JARDILAND CHAMPIERS	6 553 407 €	-	6 553 407 €	-	-	0 €	6 553 407 €
2018			JARDILAND SOYAUX	5 372 699 €	-	5 372 699 €	-	-	0 €	5 372 699 €
2018			JARDILAND CHENOVE	2 787 670 €	-	2 787 670 €	-	-	0 €	2 787 670 €
2018			JARDILAND GUERET	3 862 732 €	-	3 862 732 €	-	-	0 €	3 862 732 €
2018			JARDILAND NIORT BESSINES	4 184 025 €	-	4 184 025 €	-	-	0 €	4 184 025 €
2018			MATA PLAISIR BUFFALO GRILL	1 959 245 €	-	1 959 245 €	-	-	0 €	1 959 245 €
2018			VINCI INVESTISSEMENT RESTAURANTS	5 492 641 €	-	5 492 641 €	-	-	0 €	5 492 641 €
2018			JARDILAND LA QUEUE EN BRIE	4 846 941 €	-	4 846 941 €	-	-	0 €	4 846 941 €
2018			JARDILAND AGEN	3 925 566 €	-	3 925 566 €	-	-	0 €	3 925 566 €
2018			JARDILAND TRÉLISSAC PERIGUEUX	4 738 274 €	-	4 738 274 €	-	-	0 €	4 738 274 €
2018			NOGENT S/MARNE BRASSERIE	-	-	0 €	1 824 690 €	-	1 824 690 €	1 824 690 €
2018			NOGENT S/MARNE CRECHE	-	-	0 €	1 947 946 €	76 724 €	2 024 670 €	2 024 670 €
2018			NOGENT S/ MARNE BIO C'ESTBON	-	-	0 €	2 467 723 €	-	2 467 723 €	2 467 723 €
2018			POINT P VESOUL	1 977 662 €	-	1 977 662 €	-	-	0 €	1 977 662 €
2019			GAMM VERT	-	24 703 474 €	24 703 474 €	-	-	0 €	24 703 474 €
2019			CRETEIL	-	10 560 995 €	10 560 995 €	-	-	0 €	10 560 995 €
2019			FAST FLEURY MEROGIS	-	2 479 550 €	2 479 550 €	-	-	0 €	2 479 550 €
2019			FAST PONTAULT COMBAULT	-	6 381 369 €	6 381 369 €	-	-	0 €	6 381 369 €
2019			FAST VILLIERS SUR MARNE	-	6 491 375 €	6 491 375 €	-	-	0 €	6 491 375 €
TOTAL I				109 384 085 €	50 616 763 €	160 000 848 €	6 240 359 €	114 094 €	6 354 453 €	166 355 301 €
B. Immeubles en cours de construction										
TOTAL II				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C. Avances et Versements sur compromis d'achat										
TOTAL III				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)				109 384 085 €	50 616 763 €	160 000 848 €	6 240 359 €	114 094 €	6 354 453 €	166 355 301 €

Bilan actif

			EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Frais d'établissement	1 170	1 170	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Locaux commerciaux	165 762 896	0	165 762 896	115 032 039
Habitations	592 406	0	592 406	592 406
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (I)	166 356 471	1 170	166 355 301	115 624 445
ACTIF CIRCULANT				
Créances	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	3 184 355	91 240	3 093 115	1 953 212
Autres créances	5 233 630	0	5 233 630	874 359
Disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	40 216 382	0	40 216 382	21 187 536
Charges constatées d'avance	0	0	0	21 666
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	48 634 367	91 240	48 543 127	24 015 107
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0	0	0	21 666
Charges à répartir	399 216	-	399 216	3 543 289
TOTAL DE COMPTES DE REGULARISATION (III)	399 216	-	399 216	3 564 955
TOTAL GÉNÉRAL (I À III)	215 390 055	92 410	215 297 644	143 204 507

Bilan passif

			EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	BRUT		NET	NET
CAPITAL	-		156 629 460	98 105 400
Capital social de constitution	765 000		-	-
Capital encours de souscription	155 864 460		-	-
Capital retrait	-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION	-		22 193 912	12 912 168
Primes d'émission	22 193 912		0	0
Prélèvement sur prime d'émission	0		0	0
Report à nouveau	-		715 851	245 544
Résultat de l'exercice	-		1 365 518	1 640 307
Résultat de l'exercice	0		0	0
Acompte sur distribution	1 365 518		0	0
CAPITAUX PROPRES TOTAL (I)	-		180 904 741	112 903 419
Provisions pour risques et charges	-		0	0
Provisions gros entretien	-		709 468	413 569
PROVISION TOTAL (II)	-		709 468	413 569
DÉTTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-		27 880 732	26 505 818
Cautions locataires	-		1 150 354	741 826
Fournisseurs	-		1 512 893	729 701
Dettes fiscales et sociales	-		626 840	328 971
Clients créditeurs	-		-	-
Autres dettes	-		457 510	328 618
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Produits constatés d'avance	-		2 055 107	1 252 585
COMPTE DE REGULARISATION TOTAL (III)	-		2 055 107	1 252 585
TOTAL GÉNÉRAL	-		215 297 644	143 204 507

État des amortissements et des provisions

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	1 170	0	0	1 170
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	-
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 170	0	0	1 170
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS	1 170	0	0	1 170
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	0	0	0	0
Provisions pour grosses réparations	413 569	295 899	0	709 468
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	413 569	295 899	0	709 468
Prov- pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	413 569	-	0	0
Prov- pour dépréciation sur immobilisations corporelles	0	0	0	0
Prov- pour dépréciation sur immobilisations financières	0	0	0	0
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	101 696	0	10 456	91 240
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	0	0	10 456	91 240
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	515 265	295 899	10 456	800 708

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU (N-1)	DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU (N)
Fonds collectés	113 428 736	73 976 836	187 405 572
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	-	0
- prélèvements prime d'émission	-2 411 168	-3 759 864	-6 171 032
- achat d'immeubles	-115 624 446	-50 730 857	-166 355 303
- frais d'acquisition	-4 948 490	-1 040 691	-5 989 181
- divers : travaux	0	0	0
- sommes restant à investir	-9 555 368	18 445 425	8 890 056
+ emprunt en cours	26 435 884	1 374 914	27 810 798
- sommes disponibles après emprunt	16 880 516	19 820 338	36 700 854

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2019	EXERCICE N-1 31/12/2018	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	209 494 941	139 822 806	69 672 135
Actif immobilisé	166 355 301	115 624 445	50 730 857
Fonds de roulement	43 139 640	24 198 361	18 941 278
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	0	0	0
Clients	3 093 115	1 953 212	1 139 903
Autres créances	5 632 846	4 439 314	1 193 531
Besoin d'exploitation	8 725 960	6 392 526	2 333 434
Fournisseurs	1 512 893	729 701	783 192
Autres dettes	4 289 810	2 652 000	1 637 810
Ressources d'exploitation	5 802 703	3 381 701	2 421 003
Besoins en fonds de roulement	2 923 257	3 010 825	-
Excédents en fonds de roulement	0	0	87 568
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	43 139 640	24 198 361	18 941 278
Excédents en fonds de roulement	0	0	87 568
Besoins en fonds de roulement	2 923 257	3 010 825	-
Trésorerie immédiate	40 216 382	21 187 536	19 028 847

Provisions pour gros entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	175 868	-	-	-	-	175 868
Dépenses prévisionnelles sur N+1	97 856	-	20 184	-	-	118 040
Dépenses prévisionnelles sur N+2	71 622	-	168 489	-	-	240 111
Dépenses prévisionnelles sur N+3	37 501	-	76 503	-	-	114 004
Dépenses prévisionnelles sur N+4	30 722	-	15 361	-	-	46 083
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	15 361	-	-	15 361
TOTAL	413 569	-	295 897	-	0	709 467

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 société CRISTAL RENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 13 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 société à la fin de cet exercice.

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 1er janvier 2019 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers

détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la Société de gestion 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 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 société 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

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 société.

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 13 mars 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

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

A l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la

Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix de souscription des parts

; égale aux frais de souscription réglés par les souscripteurs en sus du prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération fixé est :

- compris entre 7% TTI et 10% TTI de la base ci-dessus, dégressif en fonction du nombre de parts souscrites, pour la période du 1er janvier 2019 au 31 juillet 2019 ;
- de 10% TTI, de cette même base, depuis le 1er août 2019.

A ce titre, votre société a comptabilisé charge pour l'exercice 2019, une commission sur les souscriptions de 6.703.113 euros, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 11,04% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 2,20% hors taxes, soit 2,64% TTC au titre de la gestion des immeubles.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 953.441 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 1,20% TTI de la base ci-dessus.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 614.325 euros.

Commission de gestion de trésorerie

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour la gestion de la trésorerie en attente des investissements une commission assise sur les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 14,35 % TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 3% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 180 euros si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société Inter Gestion Groupe des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 14.000 euros.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 3.937 euros.

Paris, le 13 mars 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

—
Assemblée générale 2020

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 2019.

Durant l'année 2019, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, les 13 mars et 7 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 13 mars 2020, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2019. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2019, le capital de CRISTAL RENTE se répartit entre 2901 associés qui détiennent 174 033 parts pour un capital social de 156 629 460 €, soit 184 414 508 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 193 698 428,49 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2019 s'élève à 79277 parts. La collecte nette, quant à elle, s'élève à 78 873 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2019, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 169 138 000 €.

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2019

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis, en pleine propriété et pour un montant de 49 543 859 € acte en mains, un portefeuille de 30 actifs à usage de jardinerie et alimentaire exploité sous l'enseigne GAMM VERT et un portefeuille de 4 actifs à usage de restauration rapide sous l'enseigne Burger King et Quick. Le taux moyen brut AEM de ces deux acquisitions s'établit à 6,37%.

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 2019 s'élèvent à 8 872 01 €, ce qui représente une variation de +39,18% par rapport à la facturation de l'année 2018.

La vacance financière du patrimoine est de 5,62% au titre de l'année 2019 et résulte des mesures d'accompagnement (franchise) prévues dans les baux des exploitants du portefeuille Serenity (Nogent sur Marne) et de la vacance relative aux locaux Amneville et Thuir. Pour ce qui est du local situé à Lapalisse, le locataire a payé une

indemnité de résiliation à hauteur de 300 k environ correspondant à trois années de loyer. En conséquence, il n'y a pas d'impact de la vacance financière pour le fonds dans l'immédiat pour ce local.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 27 800 000 € au 31/12/2019.

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 perçue par le Crédit Foncier sur le montant non tiré.

Le dernier tirage de 1,6 k € soldant l'emprunt a été effectué en date du 06 juin 2019 dans le cadre de l'acquisition de Gamm Vert et la fixation du taux interviendra en 2020.

Le ratio d'endettement effectif s'établit à 16,71% au 31/12/2019.

Provision pour Gros Entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement

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 709 467 € au titre de l'année 2019.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 13 mars 2020, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL RENTE pour 2019 et applicables au cours de l'année 2019.

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	112 903 419	1 035,78
Valeur de réalisation	114 905 974	1054,15
Valeur de reconstitution	124 718 944	1144,18

Comptes et résultat

Notre réunion du 13 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 2019 fait apparaître un résultat net de 6 265 518,19 € soit 36 € 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

2019 de 6 730 000 € soit 59,95 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 251 369,19 €, soit 1,44 € 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 2019 à :

- L'administration de la société : 953 441 € TTC
- La collecte des capitaux : 6 703 113 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 614 325,34 € TTI
- Les honoraires de suivi technique d'Inter gestion Maitrise d'ouvrage : 3 937 € TTC

En 2019, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 €.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 13 mars 2020 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.

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification des articles 1, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 18, 22, 25, 28 et 29 des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiées lors de la réunion du 13 mars 2020, au terme de laquelle 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. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Par ailleurs, le conseil de surveillance tient à faire remarquer la bonne qualité de la gestion et des investissements réalisés.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2019 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 13 Mars 2020 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 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019

PROJETS 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 2019 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 2019 s'élevant à la somme de 6 265 518,19 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2019	6 265 518 €
Report à nouveau	715 851 €
RÉSULTAT À AFFECTER	6 981 369 €
Dividende 1T2019 (règlement avril 2019)	1 500 000 €
Dividende 2T2019 (règlement juillet 2019)	1 600 000 €
Dividende 3T2019 (règlement octobre 2019)	1 800 000 €
RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2019	2 081 369 €
Dividende 4T2019 (règlement janvier 2019)	1 830 000 €
RÉSULTANT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2019	251 369 €
Affectation au Report à nouveau	251 369 €

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 2019 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	180 904 741 €	1 039,49 €
Valeur de réalisation	183 687 440 €	1 055,47 €
Valeur de reconstitution	199 925 409 €	1 148,78 €

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 2020 à 5 500 €, 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 prend acte que le mandat de l'expert immobilier, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, arrive à expiration au jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et décide de renouveler son mandat pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Huitième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Yves CABROLIER (président) ;
- Monsieur Stéphane DUPONT ;
- Monsieur Maxime IBLED ;
- Monsieur Huy Hoang NGUYEN ;
- Monsieur Florian LALLIER ;
- Monsieur Guillaume LASCOURREGES-BERDEU ;
- Monsieur Maxime PAIN.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (article 19.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 13 février 2020.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- La SC TERSANNE représentée par Monsieur Erwan FOURRIER ;
- Madame Véronique PAIN ;
- Monsieur Yves CABROLIER ;
- Monsieur Bernard CRUNET ;
- Madame Gladys GRONDIN ;
- Monsieur Gaetan LECLERCQ ;
- Madame Sylvie SCHREIBER ;
- Monsieur Jean-Philippe RICHON ;
- Monsieur Jean-François BODET ;
- Monsieur Huy Hoang NGUYEN ;
- Monsieur Olivier DELATTRE ;
- Monsieur Maxime PAIN ;
- Monsieur Jean-Christophe BERTRAND ;
- Monsieur Pascal SCHREINER ;
- Monsieur Guillaume DELBECQ ;
- Madame Marie-Anne JEANNEL ;
- Monsieur Florian LALLIER ;
- La SCI DE SAXE représentée par Monsieur Vincent MOIZARD ;
- Monsieur Jean-Paul HUREAU.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième 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

Dixième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 1 des statuts, relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 1 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 1 FORME

La société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et par les présents statuts ».

Onzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification du 2^{ème} point de l'article 6 des statuts, relative à l'augmentation du capital social maximum statutaire.

L'article 6 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 6 (...) CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à **six cents millions trois cents mille euros (600 300 000 €)**.

(...).

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 7 des statuts, relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 7 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 7 VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

Ce fonds de réserve devra être placé en privilégiant la sécurité du capital. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à **l'article 422-218 du règlement général de l'AMF**, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

Treizième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 9 des statuts, relative à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés.

L'article 9 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 9 REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. »

Quatorzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 11 des statuts, relative à la procédure de retraits, à l'obligation de joindre au dossier de demande de retrait les attestations éventuelles représentatives des parts, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'harmonisation dudit article avec

l'article 8 modifié lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019 et l'actualisation de la procédure de nantissement de parts sociales.

L'article 11 des statuts serait modifié de la manière suivante :

**« ARTICLE 11
RETRAIT D'UN ASSOCIÉ**

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 10, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, **en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion.**

Cette demande doit préciser le nombre de parts en cause.

L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 7 des statuts. **La demande de retrait est portée à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion.**

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes.

- **Valeur de retrait**

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des deux situations suivantes :

1 - En période de collecte

(...)

2 - Une fois le capital social statutaire atteint

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à **l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier** représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à **l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.**

(...)

- **Cession ou retrait partiel**

En cas de cession partielle des parts ou de retrait d'un associé, l'associé devra rester propriétaire d'au moins **une part**. De même, l'acheteur devra être, ou devenir propriétaire d'un minimum **d'une part**.

- **Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution :**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privés signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente. »

Quinzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 13 des statuts, relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 13 des statuts serait modifié de la manière suivante :

**« ARTICLE 13
RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par **l'article L.214-89 du Code monétaire et financier**, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 15 des statuts, relative au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.

L'article 15 des statuts serait modifié de la manière suivante :

**« ARTICLE 15
NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société est administrée par une Société de gestion. **La société Inter Gestion REIM**, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2ème, 2 rue de la Paix, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 18 des statuts, relative à la commission de souscription prélevée par la Société des gestion, la modification du montant de la commission de gestion (consécutive à l'ajout d'une commission de suivi et pilotage des travaux, de frais de property), à la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion à titre de frais de dossier dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, ainsi qu'à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 18 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18 REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription prélevée par la **Société de gestion** en sus du prix de souscription de la part ou de la fraction de part à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, dont le taux fixe de 10% s'applique au total de la souscription et est réparti comme suit :
 - 8,80% TTI au titre des frais de collecte,
 - 1,20% TTI au titre des frais de recherche foncière.
- Une commission de gestion fixée à **13,20% TTC** des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine et de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion, répartie comme suit :
 - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société,
 - **4% HT, soit 4,80% TTC** (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie en attente d'investissement le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.
- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.
- Une commission de cession d'actif fixée à 3% TTI du prix de vente net.

- **Une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 2,5% HT, calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.**

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, **un forfait de 180 euros TTI**,

(...)

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de **l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.** »

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 22 des statuts, relative au remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'ajout de la convocation par voie électronique et l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

L'article 22 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 22 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents, **les mineurs ou les majeurs protégés.**

(...)

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par **l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier.** Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le conseil de surveillance,
- b. par le ou les Commissaires aux comptes,

- c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

(...)

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

(...), »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 25 des statuts, relative à la procédure de consultation par correspondance.

L'article 25 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 25 CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

(...), »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 28 des statuts, relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 28 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 28 ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.

(...), »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-et-unième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 29 des statuts l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

L'article 29 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 29 AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

(...)

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts. »

Vingt-deuxième 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 REIM

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS

Tél: 01 43 12 52 52

Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €

N° SIREN RCS PARIS 345 004 436

N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z

Société de gestion de portefeuille

Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion
REIM