

# RAPPORT ANNUEL 2018

—  
Cristal Rente



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE







# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>24</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2018</b>
<b>28</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>34</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>38</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>41</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>44</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



SCPI  
RENDEMENT

par Inter Gestion

# CRISTAL RENTE

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Cristal Rente

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 531 884 070  
N° de Visa AMF 18-06 en date du 15/05/2018.

### Organe de gestion

#### Société de gestion Inter Gestion

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

#### Direction de la Société

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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne

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

#### Expert Immobilier

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

#### Dépositaire

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

#### Conseil de surveillance

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

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



# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

La levée de fonds 2018 de Cristal Rente a été conforme aux prévisions avec un volume de souscriptions en forte progression portant la capitalisation de la société à plus de 117 millions d'euros au terme de l'année.

Ce sont 55 millions d'euros qui ont été investis dans l'année en poursuivant la diversification des actifs dans le cadre d'une politique d'investissement du fonds qui attentive aux évolutions et aux cycles commerciaux s'est ouverte à de nouvelles classes d'actifs comme la jardinerie et la restauration rapide et a étendu le champ des possibles à la zone euro.

Le patrimoine de Cristal Rente totalise actuellement 54 sites représentant 135 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales pour 60 locataires.

Les loyers encaissés ont permis de verser un dividende de 59,06 € par part au titre de l'année 2018. Un taux de distribution de 5,04% en ligne avec l'objectif d'un maintien du rendement au-dessus de 5% qui se trouve atteint depuis six exercices consécutifs (TDVM).

Cristal Rente conforte son positionnement dans le compartiment sélectif des SCPI « pure murs de commerces » et aborde l'année 2019 auprès des investisseurs particuliers et institutionnels sur des bases solides avec un bon « track record » de performances.

Les objectifs de la société de gestion sont clairs, répliquer en 2019 les performances 2018 en termes de réévaluation du prix de la part et de distribution d'un dividende annuel sur la ligne de crête des 5%.

Quant aux objectifs d'investissement, la société de gestion table sur un montant d'acquisitions 2019 qui sera compris entre 80 et 100 millions d'euros.

Sur le marché des parts de SCPI, la collecte a atteint 5 milliards d'euros. Un recul d'un milliard sur l'exercice 2017 qui ne doit pas s'analyser comme une baisse de l'appétence des investisseurs pour le produit qui demeure élevée mais qui traduit en réalité la volonté des sociétés de gestion de maîtriser les levées de fonds pour préserver leur capacité de sélectionner et d'acquérir des actifs de qualité avec des rendements suffisants.

En dix ans, la capitalisation globale des SCPI est passée de 17 milliards à 55 milliards d'euros. Avec des montants annuels d'acquisitions de plus en plus importants sur toutes les classes d'actifs, les SCPI se situent aujourd'hui parmi les acteurs majeurs de l'investissement immobilier, en France et en Europe.

Les SCPI ont démontré leur capacité à répondre aux besoins de rentabilité et de stabilité des investisseurs en leur offrant des possibilités multiples pour les besoins de l'épargne de long terme (placement, démembrement, recours à l'emprunt, plan d'épargne,...).

Elles sont ainsi une solution originale pour se constituer un complément de revenus au moment du départ à la retraite. Il s'agit d'un enjeu essentiel qui concerne toutes les catégories de la population active française, salariés, fonctionnaires, professions libérales, chefs d'entreprises.

**L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire via le vote électronique ou au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.**

SCPI  
RENDEMENT

par Inter Gestion

# CRISTAL RENTE

## CHIFFRES CLÉS

**117 726 480 €**

La capitalisation de [Cristal Rente](#) au 31 décembre 2018.

**1 144,18 €**  
et **1 054,15 €**

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

### Augmentation du capital social maximum statutaire

et modification corrélative du 2° point de l'article VI des statuts approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2018.

**5,04 %**

Le taux de distribution de [Cristal Rente](#) sur valeur de marché (DVM) en 2018 reste stable par rapport aux années précédentes.

**6 acquisitions**

représentant au total 16 actifs.

En 2018, 6 acquisitions ont été réalisées sur la base d'un taux de rendement moyen de 6,20% Acte en mains, portant à 54 le nombre d'actifs composant le patrimoine de [Cristal Rente](#).

**1 080 €**

Le prix de la part de [Cristal Rente](#) a été revalorisé de 2,27% le 25 juillet 2018.

**1 727**

associés de la SCPI au 31 décembre 2018.

### Modification des articles 16 et 26

des statuts relatifs aux attributions et pouvoirs de la société de gestion et à la communication des documents adoptée par l'assemblée générale du 14 juin et du 10 juillet 2018.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

Prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2018 : ..... 1 056 €

Prix de la part au 25 juillet 2018 : ..... 1 080 €

Le capital social de la société au 31 décembre 2018 a atteint 98 105 400 €, soit prime d'émission incluse une capitalisation de 117 726 480 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 42 516 552 €.

La collecte nette frais compris s'établit à 45 911 776 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE + FRAIS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION TTI DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2013	12 122 100	13 469 000	14 769 740	13 469	172	1 300 740	1 000
2014	16 254 000	4 599 250	5 158 238	18 060	221	558 988	1 022
2015	20 718 000	5 069 120	5 648 060	23 020	353	578 940	1 022
2016	40 016 700	22 057 486	24 528 997	44 463	702	2 083 401	1 040
2017	62 542 800	26 187 248	28 648 019	69 492	1 101	2 460 771	1 056
2018	98 105 400	42 046 632	45 911 776	109 006	1 727	3 865 144	1 080
<b>TOTAL</b>	<b>98 105 400</b>	<b>113 428 736</b>	<b>124 664 830</b>	<b>109 006</b>	<b>1 727</b>	<b>10 847 984</b>	<b>1 080</b>

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

### Marché des parts

443 parts ont été retirées au cours de l'année 2018.

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

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

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

ANNÉE	NOMBRES DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2012	287	21,06%	1	8 semaines	0
2013	755	10,14%	0	8 semaines	0
2014	680	5,05%	0	5 semaines	0
2015	770	3,34%	0	7 semaines	0
2016	833	1,87%	0	5 jours	0
2017	387	0,56%	0	5 jours	0
2018	443	0,41%	0	8,16 jours	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 effectif des emprunts s'élève à 26 435 883 € au 31/12/2018 :

N° EMPRUNT	DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
1.	09/07/2014	Crédit Foncier de France	In fine	5 300 000	8 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	2% depuis le 01/01/2017	2022
2.	24/11/2015	Crédit Foncier de France	In fine	6 500 000	7 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	1,92% depuis février 2017	2022
3.	21/11/2017	Crédit Foncier de France	In fine	16 000 000	8 ans	91,47%	Révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an		2025
<b>TOTAL EMPRUNT</b>				<b>27 800 000 €</b>					

CRISTAL RENTE a par ailleurs intégré l'utilisation ponctuelle de ligne de crédit à court terme permettant d'anticiper l'acquisition d'actifs immobiliers. Un concours de 8 000 000 € a été consenti en janvier 2018 par la banque Bnp Paribas et remboursé dans son intégralité le 04 décembre 2018.

### Ratio d'endettement au 31/12/2018

Valeur des actifs immobilisés	115 624 445 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2018	22,86%

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



PHOTO NON CONTRACTUELLE



## PATRIMOINE IMMOBILIER

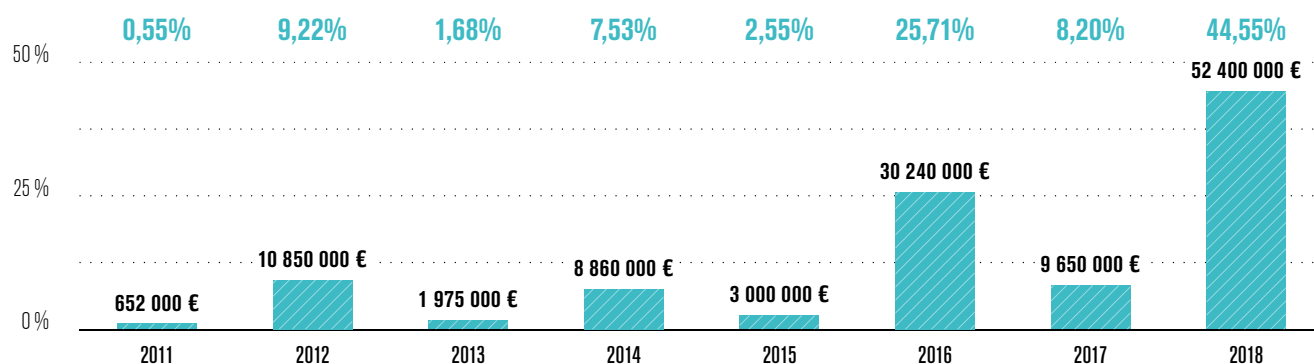
### Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2018 :

VILLE	DÉPARTEMENT	ENSEIGNE	ACTIVITÉ
MONTROUGE	HAUTS DE SEINE (92)	FACOTEL PORTE D'ORELANS - LOT 31	Résidence étudiante
METZ	MOSELLE (57)	PYTHAGORE METZ QUEULEU (Lot 224)	Résidence étudiante
COURBEVOIE	HAUTS DE SEINE (92)	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	Résidence étudiante
VANVES	HAUTS DE SEINE (92)	ADAGIO (lot 46)	Résidence affaires
COURBEVOIE	HAUTS DE SEINE (92)	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	Résidence étudiante
CUCQ	PAS DE CALAIS (62)	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	EPHAD
CUCQ	PAS DE CALAIS (62)	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	EPHAD
PARIS XII	PARIS (75)	ST MANDÉEN (lot 3)	Résidence étudiante
AMNEVILLE	MOSELLE (57)	Cellules vacantes ex Celio & Defi Mode	Activité commerciale
AVIGNON	VAUCLUSE (84)	GRAND FRAIS	Alimentaire
SCHWEIGHOUSE	BAS RHIN (67)	GRAND FRAIS	Alimentaire
CREPY EN VALOIS	OISE (60)	BRICOMARCHE	Bricolage + station de lavage
TOULOUSE	HAUTE GARONNE (31)	Q PARK 157 parkings COMPANS CAFFARELLI	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 ROMEO LANCIA
PULNOY	MEURTHE ET MOSELLE (54)	Groupe GERBIER - SAS MENY AUTOMOBILES	Concession auto OPEL JEEP FIAT ALFA ROMEO 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

La SCPI CRISTAL RENTE détient au 31/12/2018 un patrimoine immobilier composé de 54 actifs représentant une surface de 135 616 m<sup>2</sup>.

## Evolution du patrimoine dans le temps



Au cours de l'exercice 2018, CRISTAL RENTE a poursuivi sa dynamique d'investissement dans cinq typologies d'actifs : jardinerie, restauration, alimentaire, immobilier de santé et distribution des matériaux de construction.

La stratégie d'acquisition ciblait à la fois les actifs positionnés dans les retail park, se caractérisant par la forte résilience et le taux de rendement dépassant 6% et les actifs des centres villes bénéficiant d'un réel potentiel de réversion à moyen et à court terme malgré les taux de rendement agressifs. Par ailleurs, en ce qui concerne la nature des actifs, Cristal Rente a privilégié des actifs alliant à la fois une logique d'omnicanalité et une approche durable

de l'environnement ainsi qu'une belle performance en terme de croissance de chiffre d'affaires. L'année 2018 marque également le premier pas du fonds vers le marché de la santé qui présente des perspectives de croissance favorables. 15 actifs ont été acquis dans le cadre de 4 portefeuilles et 2 unitairement totalisant le montant de 54 M euros, ce qui représente 45% du patrimoine en valeur vénale globale de Cristal Rente. Les actifs situés en Ile de France représente quant à eux 32,81% de la valeur vénale d'acquisition au titre de l'année 2018. La taille unitaire des investissements se situe entre 1,3 M € et 6,9 M €.

### Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2018

L'année 2018 de Cristal Rente a été ponctuée par l'acquisition de seize actifs :

ENSEIGNE	LOCALISATION	TYPLOGIE	LOYER HT	SURFACE M <sup>2</sup>	PRIX AEM
JARDILAND	Champniers	Jardinerie	413 651,88 €	4753,9	6 917 596,00 €
JARDILAND	Chenove	Jardinerie	170 371,20 €	6125,0	2 943 646,00 €
JARDILAND	Gueret	Jardinerie	259 295,88 €	5694,9	4 078 095,00 €
JARDILAND	Soyaux	Jardinerie	353 967,72 €	5408,0	5 673 418,00 €
JARDILAND	Bessines	Jardinerie	293 439,40 €	4921,2	4 417 218,00 €
BUFFALO	Plaisir	Restauration	125 000,00 €	620,0	2 069 313,00 €
KFC	Bondy	Restauration	279 151,00 €	2180,0	4 494 331,80 €
HIPPOPOTAMUS	Rocques sur Garonne	Restauration	81 600,00 €	878,0	1 316 274,00 €
BRASSERIE ITALIENNE	Nogent sur Marne (lot BA)	Restauration	86 136,00 €	214,0	1 796 465,00 €
BIO C'BON	Nogent sur Marne (lot BR)	Alimentaire	116 720,00 €	287,9	2 431 875,00 €
ACTIVITE MEDICALE	Nogent sur Marne (lot L1)	Santé	149 000,00 €	452,4	1 918 260,00 €
JARDILAND	La Queue en Brie	Jardinerie	330 059,00 €	5169,0	5 146 286,00 €
JARDILAND	Agen	Jardinerie	259 406,00 €	7509,0	4 145 619,00 €
JARDILAND	Trelissac	Jardinerie	303 986,28 €	6645,0	5 003 334,00 €
POINT P	Vesoul	Matériaux de construction	145 000,00 €	1733,0	2 080 200,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>3 366 784,36 €</b>	<b>52 591,3</b>	<b>54 431 930,80 €</b>



Deux portefeuilles de 8 magasins exploités sous l'enseigne JARDILAND se caractérisent par une durée ferme de 12 ans des baux, le cautionnement du groupe et des localisations dans des zones commerciales du type « retail park » du Sud de la France. Il s'agit d'une enseigne totalisant 193 magasins périurbains et générant 750 M d'euros de chiffre d'affaires.

En ce qui concerne la stratégie, le rapprochement entre Gamm Vert et Jardiland intervenu le 11 septembre 2018 a pour objectif de renforcer la position commerciale de cette typologie d'actifs en y ajoutant une enseigne spécialisée dans l'animalerie, une autre dans l'alimentaire et de transformer le magasin physique « brick and mortar » en complément du e-commerce par une digitalisation des points de vente. Le nouveau concept s'appuiera sur des coopératives agricoles pour développer la vente des produits locaux et bio.

InVivo est aujourd'hui le premier groupe coopératif agricole avec 5,2 Md d'euros de chiffre d'affaires, organisé autour de trois pôles d'activité : agriculture, retail et vin.

Le portefeuille de Nogent sur Marne comprend 4 locaux commerciaux en pied d'immeubles situés dans le nouveau secteur mixte résidentiel et bureau implanté au pied de la gare RER A et réalisé par Eiffage Immobilier. Ces 4 actifs acquis en VEFA seront occupés par un commerce alimentaire sous l'enseigne BIO C'BON, une crèche, une brasserie italienne et une activité médicale. Le projet de ce nouveau quartier comprend 7400 m<sup>2</sup> de bureaux, 137 logements, 1500 m<sup>2</sup> de commerces, 600 places de stationnement et le réaménagement de la gare RER A avec un parvis extérieur. La destination de ces locaux répond parfaitement aux besoins de la population de Nogent sur Marne et s'inscrit dans la stratégie de diversification du fonds.

Concernant l'acquisition de trois restaurants exploités sous l'enseigne Buffalo Grill, KFC et Hippopotamus, il s'agit des actifs relevant d'un secteur en croissance avec une progression en moyenne de 2,5% depuis 2015 :

- Buffalo Grill : actif détenu en pleine propriété et bénéficiant d'un bail de 10 ans dont 9 ans ferme. Situé dans la zone d'activité Saint Apolline à Plaisir (78), à proximité immédiate de Saint Quentin en Yvelines, pôle disposant d'une forte attractivité économique avec la présence de nombreuses entreprises qui fait actuellement l'objet d'une étude stratégique de développement par l'Agglomération afin d'y créer un secteur de haute technologie appelé « SQY high-tech ».

L'enseigne Bullaflo Grill est l'un des leaders de la restauration assise en France avec 356 restaurants et plus de 557 M d'euros de chiffre d'affaires en 2017.

- Les deux actifs, occupés par les enseignes KFC et Hippopotamus, ont été acquis dans le cadre des baux à construction avec une durée restant à courir de 19 ans et une obligation pour les deux preneurs de les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée des contrats. Conformément à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations restent également à la charge des deux locataires :

- › KFC : actif situé dans la zone d'activité de Bondy à proximité de l'autoroute A3. Il bénéficie de la présence des enseignes telles que Darty, Bricorama, Saint Maclou et s'inscrit dans le développement du Grand Paris avec la réalisation de la nouvelle gare considérée comme une station phare de la métropole.

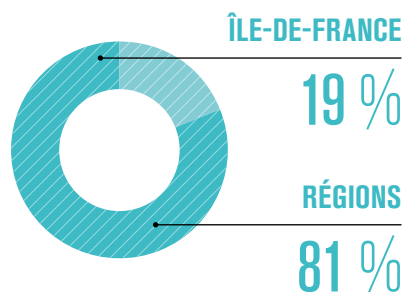
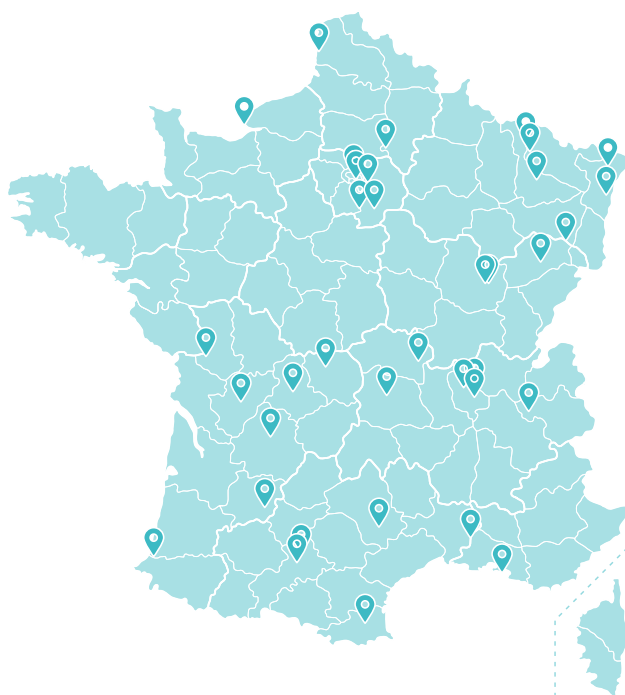
L'enseigne KFC dispose aujourd'hui de plus de 45 000 restaurants dans plus de 135 pays.

- › Hippopotamus : actif situé dans la zone commerciale de Rocques sur Garonne, à 10 minutes de Toulouse, qui bénéficie de la zone de chalandise du Centre Commercial de Rocques et de son hypermarché Leclerc ainsi que celle du magasin IKEA.

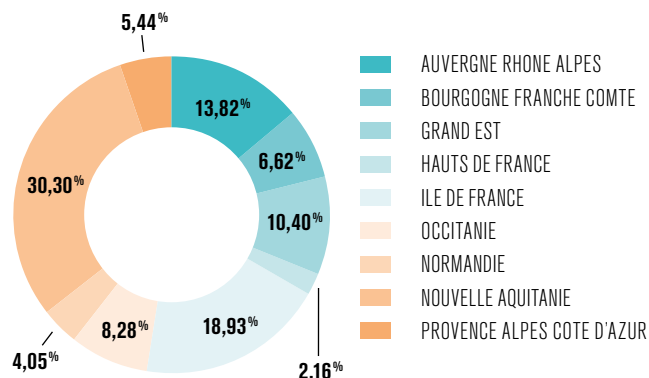
L'enseigne créée en 1968 et appartenant au Groupe Bertrand compte à ce jour 220 restaurants, elle fait aujourd'hui l'objet d'une refonte totale de son concept : nouveau mode de cuisson, nouvelle identité visuelle et changement d'aménagement. Elle a généré environ 225 M d'euros de chiffre d'affaires en 2017.

L'investissement unitaire en 2018 portait sur un magasin de distribution de matériaux de construction exploité sous l'enseigne Point P et appartenant au Groupe Saint Gobain. L'actif, implanté à Vesoul (70) depuis 2008, bénéficie d'un nouveau bail de 10 ans dont 6 ans ferme ayant pris effet le 20 septembre 2018. Point P est la principale enseigne du groupe et compte en France près de 900 agences. Le groupe Saint Gobain a généré en 2017 plus de 40 Md d'euros de chiffre d'affaires et est présent dans 67 pays. La vente et distribution des matériaux de construction représente 46% du chiffre d'affaires annuel du groupe.

## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition par région en % de la valeur vénale



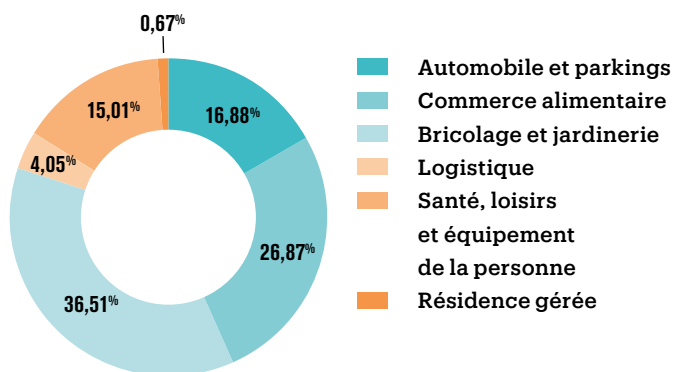
La stratégie d'allocation de Cristal Rente en 2018 s'est encore une fois concentrée sur des actifs dits de périphérie et situés dans des retails park afin de conserver un taux de rendement au-dessus de 6%. Toutefois, les acquisitions effectuées en Ile de France ont représenté plus de 32% du volume total d'investissements de la SCPI au titre de l'année 2018 et ont concerné un portefeuille dit de diversification situé à Nogent, un magasin de jardinerie et deux restaurants. Il s'agit en effet d'une approche stratégique prenant en compte un phénomène de polarisation des commerces basé sur une croissance du revenu disponible supérieur à celle dans d'autres départements en France.

## Répartition par typologie d'actifs en valeur vénale

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
PARIS	-	-	-	-	140 000 €	140 000 €	0,12%
ÎLE-DE-FRANCE	-	18 840 000 €	-	-	3 282 000 €	22 122 000 €	18,81%
RÉGIONS	-	85 020 000 €	-	4 760 000 €	5 585 000 €	95 365 000 €	81,07%
ETRANGER	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>103 860 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>4 760 000 €</b>	<b>9 007 000 €</b>	<b>117 627 000 €</b>	-



## Répartition du patrimoine par typologie d'activité



### Le commerce de bricolage et de jardinerie

Le patrimoine de la SCPI se caractérise aujourd'hui par une légère prédominance du secteur de bricolage et de jardinerie (36,51%).

En ce qui concerne le marché des jardineries, il s'agit d'un secteur du retail qui vit aujourd'hui une vraie transformation basée sur des rapprochements stratégiques entre les sociétés, la diversification des concepts et l'omnicanalité ainsi que le développement des points de vente en franchise. Dépendant de la météo, ce secteur a généré en 2018 environ 3 Mds d'euros (-1,50% par rapport à l'année 2017). De nouveaux relais de croissance sont actuellement à l'étude par des leaders du marché comme le Groupe coopératif agricole InVivo qui envisage la création d'une enseigne spécialisée dans l'animalerie ainsi que l'ouverture des magasins alimentaires avec une offre locale à 80% et des magasins bio associés à leurs jardineries (Jardiland, Gamm vert et Delbard).

En ce qui concerne Truffaut, l'enseigne souhaite se développer en franchise avec un concept de magasins plus petits. Botanic, quant à elle, envisage de densifier sa couverture territoriale en y intégrant des jardineries indépendantes.

Par rapport au marché de bricolage, celui-ci est évalué aujourd'hui à 26 Mds d'euros avec une progression de 1,9% en 2017 et continue son développement avec la prédominance des grandes surfaces de bricolage qui représentent 77% des ventes (Leroy Merlin en tête, suivi de Castorama, Brico Dépôt, Bricomarché et Mr Bricolage). L'e-commerce reste encore minoritaire (3%) mais a enregistré une très forte progression depuis 2016 (+25%) avec Amazon et Cdiscount. Selon l'Union nationale des industries du bricolage, du jardinage et de l'aménagement du logement (Unibal), ce secteur représentera une part de marché de 9,1% à l'horizon 2020.

### Le commerce alimentaire

En 2018, la SCPI Cristal a procédé à sa première acquisition d'un actif exploité sous l'enseigne bio (BIO C'BON).

En ce qui concerne l'alimentaire bio, il s'agit d'un marché qui pèse aujourd'hui plus de 8 Mds d'euros avec une expansion de 2 Mds d'euros à 8 Mds d'euros en 10 ans. Ce secteur représente désormais 4% du total des produits de grande consommation incluant les produits d'hygiène. Le bio devient également « tendance » auprès

de la grande distribution dont la part des surfaces dédiées à cette catégorie ne cesse de grandir : Leclerc avec « Le Marché Bio », Carrefour avec rachat de So Bio, Auchan avec son nouveau concept en phase de test ou Casino qui a multiplié par les deux les références bio dans ses points de vente.

Cette tendance qui devra se confirmer dans les années à venir dans l'agro-industrie pesant aujourd'hui 1/10 du PIB mondial résulte d'un renforcement de la demande d'aliments sains et bénéficiant d'une certification qui garantit leur traçabilité.

En ce qui concerne le secteur alimentaire en général, celui-ci poursuit son expansion avec plus de 2% des points de vente par rapport à l'année 2018 sauf pour les supermarchés qui ont réalisé une évolution négative avec moins de 360 points de vente au bénéfice des formats plus petits et notamment des magasins Bio.

### Le commerce automobile

Le marché automobile est resté stable en 2018 (+0,1% par rapport à 2017) avec une baisse 8,4% en décembre suite à l'entrée en vigueur d'une nouvelle procédure d'homologation de véhicules et une probable inflexion de tendance. En ce qui concerne le marché français, le groupe PSA a fait une progression de 32,8% suite à l'intégration d'Opel et de Vauxhall et 0,8% pour Renault.

Pour rappel, Cristal Rente est propriétaire de 5 concessions automobiles (Citroën, Peugeot, Opel, Lexus, Jeep, Toyota) acquises en 2016 et générant aujourd'hui 1 310 k euros de loyer annuel HT.

### La santé

Ce secteur dit alternatif et axé sur la démographie se caractérise par une volatilité moindre et un rendement légèrement supérieur à celui du commerce ou de l'industrie.

Selon les données de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière de meilleurescp.com, la capitalisation des SCPI de rendement investissant dans des actifs en lien avec les secteurs de la santé s'est élevée à plus de 2 Mds d'euros fin juin (4,15% de la capitalisation totale des SCPI de rendement). En ce qui concerne la collecte, celle-ci a été multipliée par 6 pour la période 2015-2018.

En 2018 en France, l'investissement en immobilier de santé a pesé 730 M d'euros dont plus de 50% dans le cadre des opérations en sale and lease back, ce qui représente plus de 70% par rapport au volume global réalisé en 2017. En fonction de la typologie des actifs de santé, les taux de rendement se situent entre 4% pour les EPHAD jusqu'à 5,25% pour les cliniques hors Paris. En ce qui concerne la répartition des volumes d'investissements en Europe dans ce secteur résultant souvent de la stratégie de diversification des investisseurs, Le Royaume Uni concentre 31% des montants de cessions et d'acquisitions, suivi de l'Allemagne (28%) et des Pays-Bas (16%). Le marché français représente, quant à lui, 10% du volume d'investissements (Données C&W février 2019). Il s'agit d'un secteur qui peut aujourd'hui apporter un facteur de stabilisation de la performance du fonds en cas de risques de volatilité liés à des rendements locatifs ou en capital.

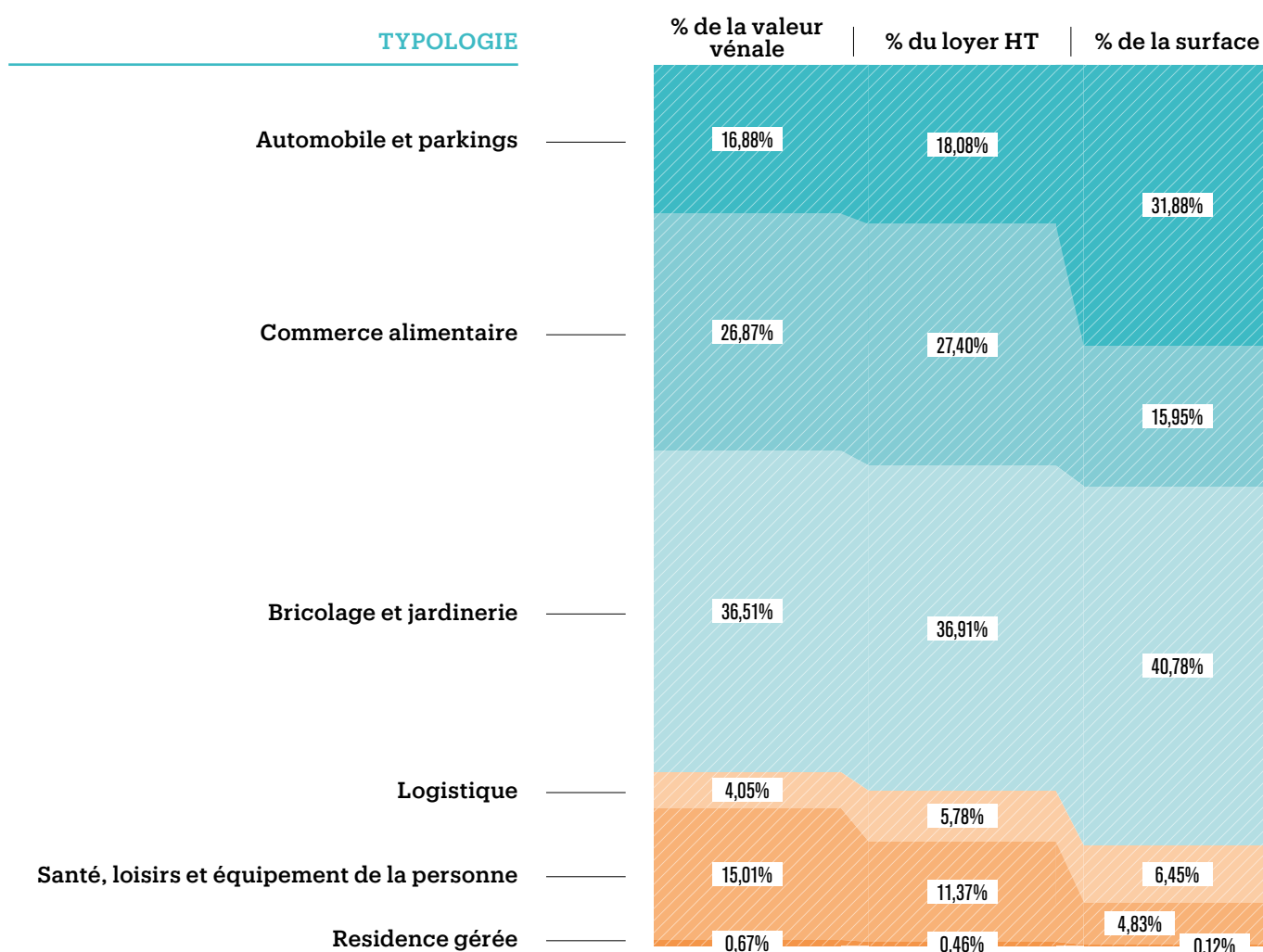
### L'équipement de la personne

Le phénomène de changement structurel de la consommation se caractérisant par l'augmentation des dépenses relatif au logement et aux smart technologies a eu un impact considérable sur les enseignes d'habillement situées en dehors des zones à fort pouvoir d'achat ou des zones touristiques. Contrairement à l'alimentaire ou la restauration qui ont enregistré une augmentation de chiffre d'affaire de l'ordre de 7% et de 6,7% au titre du 3T2018, l'habillement a perdu environ 2,2% du chiffre d'affaires pour la même période. L'évolution de la vente à la clôture de l'exercice 2018 était

négative et représentait -2,9%. Cette situation oblige les enseignes d'habillement à se réinventer tout en rationalisant leurs stratégies : fermeture des points de vente non stratégiques, renégociation des baux, diversification et montée en gamme des produits sont les lignes directrices afin d'augmenter les performances du secteur.

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

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



### Politique d'investissement immobilier

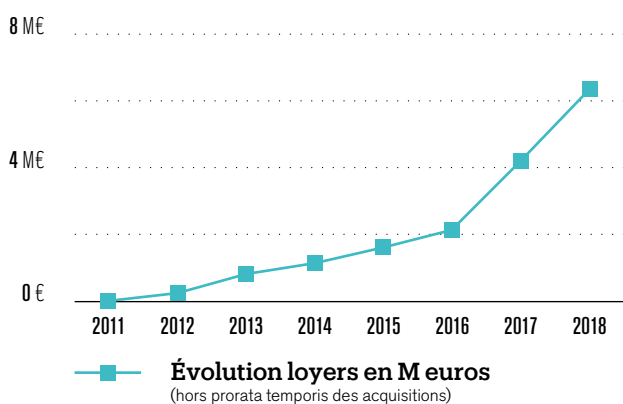
La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions de marché et à une présence croissante du e-commerce. Cependant, elle demeure

attentive à toute opportunité d'acquisition d'immeuble locatif à usage commercial et professionnel conformément à l'article 2 des statuts de la SCPI Cristal Rente et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives - Évolution des loyers

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 6 374 321 € contre 4 256 993 € pour l'exercice 2017, ce qui représente une variation de 49,74%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2017 et de l'année 2018.



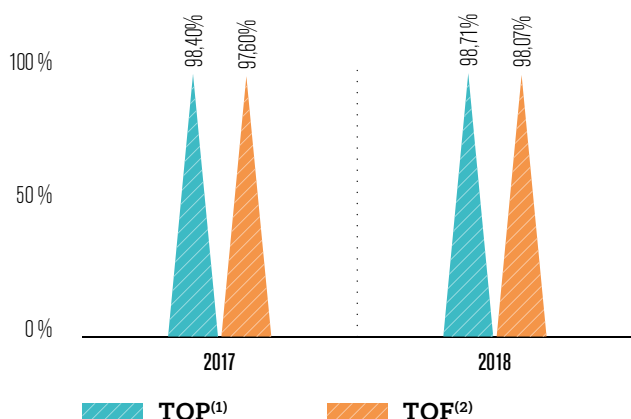
### Indicateurs de performance

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

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

**(2) Taux d'occupation financier :** Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestres civils écoulés. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

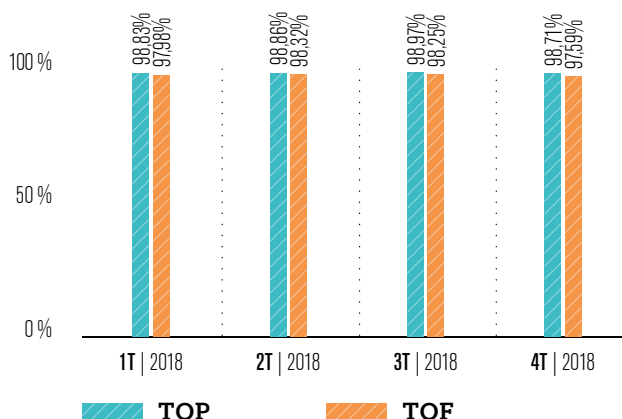
### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

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

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2018



Les indicateurs trimestriels de performance sont restés stables par rapport à l'année 2017.

L'évolution annuelle des taux d'occupation physique et financier reste toujours légèrement impactée par la vacance structurelle de deux cellules de 1 300 m<sup>2</sup> à Amnéville et anciennement exploitées sous l'enseigne Celio et Defi Mode ainsi que par un local vacant en cours de commercialisation à Nogent sur Marne.



Il faut rappeler qu'en ce qui concerne les centres commerciaux et les galeries marchandes, s'ils ne disposent pas de localisation bénéficiant d'un pouvoir d'achat suffisant et d'enseignes ayant une solide assise financière, ils sont aujourd'hui fragilisés par

un emplacement peu valorisant et le développement des sites concurrentiels mieux structurés (ex. Waves et Muse à Metz). A ce jour, aucune visite des locaux d'Amneville n'a abouti sur la conclusion d'un contrat de location.

## Contentieux en cours

### Contentieux contre les Sociétés Amneville Développement :

Par jugement du 20 décembre 2017 du TGI de Metz publié au BODACC le 19 janvier 2018, la société AMNEVILLE DEVELOPPEMENT a été placée en redressement judiciaire.

Cette situation entraîne de plein droit l'arrêt des poursuites individuelles, ce qui implique :

- que la radiation de l'appel pour non-exécution des condamnations assorties de l'exécution provisoire ne peut plus être recherchée,
- que la procédure d'appel doit être reprise après déclaration des créances et mise en cause des organes de la procédure pour fixation des créances.

Les déclarations de créances privilégiées et chirographaires ont été effectuées le 09 février 2018.

Toutefois, elles sont contestées par le mandataire judiciaire, qui refuse leur admission au motif qu'une instance est en cours devant la cour d'appel de Metz.

Une audience devant le Juge-commissaire a été fixée au 28 janvier 2019.

Par ordonnance rendue par la chambre commerciale du Tribunal de Grande Instance de Metz en date du 25 février 2019, le Juge commissaire a :

- déclaré admise à titre privilégié la créance déclarée par la SCPI CRISTAL RENTE pour un montant de 789.667 €
- constaté l'existence d'une instance en cours pour un montant de 259.411,56 €.

Aussi, il sera statué sur cette créance chirographaire dans le cadre de la procédure actuellement pendante devant la Cour d'appel de Metz (audience de plaidoiries le 2 mai 2019).

## Provisions pour créances douteuses

Les créances du locataire de la société CELAMNEV ont fait l'objet d'un passage en perte pour un montant de 94 154,04 €. Le montant total de la provision pour dépréciation des créances s'élève à 101 696,04 € à la clôture de l'exercice et concerne l'exploitant de Mr Bricolage à Thuir.

## Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI a constitué une provision pour gros entretiens d'un montant de 413 569 € 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 entre 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 2018 s'élève à 4 584 752 €. L'exercice 2018 fait apparaître un bénéfice comptable de 4 748 576 € (contre 2 948 987 € en 2017).

## Affectation du résultat

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

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2018</b>	<b>4 748 576 €</b>
Report à nouveau	245 544 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>4 994 120 €</b>
Dividende 1T2018 (règlement avril 2018)	898 268 €
Dividende 2T2018 (règlement juillet 2018)	1 050 000 €
Dividende 3T2018 (règlement octobre 2018)	1 160 000 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2018</b>	<b>1 885 852 €</b>
Dividende 4T2018 (règlement janvier 2019)	1 170 000 €
<b>RÉSULTANT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2018</b>	<b>715 852 €</b>
Affectation au Report à nouveau	715 852 €

## Évolution historique des dividendes

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1er janvier	1 000 €	1 000 €	1 022 €	1 022 €	1 040 €	1 056 €
Dividende versé au titre l'année	56,00 €	57,23 €	58,50 €	56,48 €	57,92 €	59,06 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,13%	5,17%	5,27%	5,03%	5,07%	5,04%

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 117 627 000 € (hors droit).

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

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 112 236 431 €.

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

VILLE	ADRESSE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2018 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 €	50 000 €
COURBEVOIE	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	60 902 €	4 902 €	56 000 €	70 000 €
VANVES	ADAGIO (lot 46)	97 330 €	7 330 €	90 000 €	117 000 €
COURBEVOIE	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	71 745 €	6 004 €	65 741 €	82 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	108 630 €	7 828 €	100 803 €	130 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	115 226 €	7 850 €	107 377 €	130 000 €
PARIS XII	ST MANDÉEN (lot 3)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	140 000 €

## SCPI CRISTAL RENTE

VILLE	ADRESSE	PRIX TOUTS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2018 HD
AMNEVILLE	"LE MARCHÉ DES THERMES"	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 830 000 €
AVIGNON	GRAND FRAIS	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €	3 100 000 €
SCHWEIGHOUSE	GRAND FRAIS	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €	3 500 000 €
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 €	1 975 000 €
LE HAVRE	EURASIA	4 558 544 €	243 307 €	4 315 237 €	4 760 000 €
Lyon	CA DIS "LEADER PRICE"	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 100 000 €
THUIR	LEADER PROCE / M. BRICOLAGE	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	3 000 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE	LIDL	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €	1 920 000 €
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 €	3 700 000 €
LIMOGES	Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 150 000 €
PULNOY	Groupe GERBIER - SAS MENY NANCY et MENY AUTOMOBILES	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 450 000 €
MILLY LA FORET (ESSONNE)	LA SOCIETE CHEMIRET - BRICOMARCHE	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	1 550 000 €
BOUCAU	LEADER PRICE TOURVILLE	926 925 €	71 772 €	855 153 €	950 000 €
CHATTE	DISTRILEADER CHATTE	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 140 000 €
ERSTEIN	MCM	798 356 €	61 356 €	737 000 €	780 000 €
NEUILLY LES DIJON	LEADER DISTRIBUTION NEUILLY	938 214 €	72 211 €	866 003 €	890 000 €
QUETIGNY	LEADER PRICE EXPLOITATION + QUESA	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	2 430 000 €
REVEL	REVEL DISCOUNT	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 580 000 €
VIAS	VIAS DISCOUNT	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €	1 800 000 €
CHAMPAGNE SUR SEINE	ALDI	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €	2 230 000 €
LAPALISSE	ALDI	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	1 500 000 €
DOMMARTIN LES TOUL	ALDI	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 450 000 €
FRESSE SUR MOSELLE	ALDI	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 170 000 €
MARSEILLE	NEONESS	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 300 000 €
Champniers	JARDILAND	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €	6 370 000 €
Chenove	JARDILAND	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €	2 650 000 €
Gueret	JARDILAND	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €	4 000 000 €
Soyaux	JARDILAND	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €	5 400 000 €
Bessines	JARDILAND	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €	4 200 000 €
Plaisir	BUFFALO	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €	2 150 000 €
Bondy	KFC	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €	4 500 000 €
Rocques sur Garonne	HIPPOPOTAMUS	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €	1 390 000 €
Nogent sur Marne (lot BA)	BRASSERIE ITALIENNE	1 824 690 €	129 690 €	1 695 000 €	1 550 000 €
Nogent sur Marne (lot BR)	BIO C'BON	2 467 725 €	172 725 €	2 295 000 €	2 000 000 €
Nogent sur Marne (lot L1)	CRECHE en attente	1 947 946 €	137 946 €	1 810 000 €	2 940 000 €
La Queue en Brie	JARDILAND	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €	4 860 000 €
Agen	JARDILAND	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €	3 970 000 €
Trellissac	JARDILAND	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €	4 600 000 €
Vesoul	POINT P	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €	1 820 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>121 592 807 €</b>	<b>9 356 376 €</b>	<b>112 236 431 €</b>	<b>117 627 000 €</b>

\*TVA récupérable donc n'étant pas intégrée.

## Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code Monétaire

et Financier). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'expert à 6,04% 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	112 903 419,00 €	1 035,78 €
Valeur de réalisation	114 905 974,00 €	1 054,15 €
Valeur de reconstitution	124 718 944,00 €	1 144,18 €



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2011	%*	2012	%*	2013	%*	2014	%*	2015	%*	2016	%*	2017	%*	2018	%*
<b>Nombre de parts</b>	1 363	-	8 105	-	13 469	-	18 060	-	23 020	-	44 463	-	69 492	-	109 006	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>																
Recettes locatives brutes	5,74	6,29	99,91	0,59%	60,12	47,94%	62,90	58,84%	69,68	56,23%	55,78	51,62%	69,01	56,22%	68,09	62,22%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,54	0,60	0,32	0,00%	0,19	0,15%	0,47	0,44%	0,17	0,14%	0,00	0,00%	0,08	0,07%	0,00	0,00%
Produits divers	85,06	93,12	69,05	0,41%	65,10	51,91%	43,53	40,72%	54,06	43,63%	52,28	48,34%	53,65	43,71%	41,34	37,78%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>91,34</b>	<b>100,00</b>	<b>169,28</b>	<b>100%</b>	<b>125,42</b>	<b>100%</b>	<b>106,90</b>	<b>100%</b>	<b>123,91</b>	<b>100%</b>	<b>108,06</b>	<b>100%</b>	<b>122,74</b>	<b>100%</b>	<b>109,43</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>																
Charges immobilières	0,42	0,46	22,28	13,16%	16,21	12,92%	9,43	8,82%	14,55	11,74%	11,97	11,08%	9,78	7,97%	11,93	10,90%
Autres frais de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%	51,33	40,92%	39,75	37,18%	32,62	26,33%	55,96	45,16%	9,25	7,54%	43,92	40,13%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>22,28</b>	<b>13%</b>	<b>67,53</b>	<b>54%</b>	<b>49,18</b>	<b>46,01%</b>	<b>47,17</b>	<b>38,07%</b>	<b>67,93</b>	<b>62,86%</b>	<b>19,03</b>	<b>15,51%</b>	<b>55,85</b>	<b>51,03%</b>
<b>Amortissements nets</b>																
Patrimoine	-	-	13,90	8%	8,36	6,67%	5,28	4,94%	14,52	11,72%	2,35	2,17%	18,42	15,01%	4,59	4,19%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,56	0,51%
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>																
Pour travaux	-	-	2,85	2%	1,72	1,37%	1,48	1,38%	2,05	2,36%	1,07	0,99%	1,40	1,14%	0,75	0,69%
Autres	-	-	-	-	0,83	-	0,77	0,72%	0,87	-	0,37	0,34%	1,36	1,11%	0,87	0,79%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,75</b>	<b>10%</b>	<b>10,91</b>	<b>8,04%</b>	<b>7,53</b>	<b>7,04%</b>	<b>17,44</b>	<b>14,07%</b>	<b>3,79</b>	<b>3,51%</b>	<b>21,18</b>	<b>17,26%</b>	<b>6,77</b>	<b>6,19%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,42</b>	<b>0,46</b>	<b>39,03</b>	<b>23%</b>	<b>86,48</b>	<b>61,88%</b>	<b>56,71</b>	<b>53,05%</b>	<b>64,61</b>	<b>52,14%</b>	<b>71,72</b>	<b>66,37%</b>	<b>40,22</b>	<b>32,77%</b>	<b>62,62</b>	<b>57,22%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-21,35</b>	<b>-</b>	<b>64,70</b>	<b>-</b>	<b>38,93</b>	<b>-</b>	<b>41,82</b>	<b>-</b>	<b>59,30</b>	<b>-</b>	<b>36,34</b>	<b>-</b>	<b>82,52</b>	<b>-</b>	<b>46,81</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	0,00	-	4,02	-	4,58	-	0,49	-	5,00	-	2,65	-	-1,26	-	2,25	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

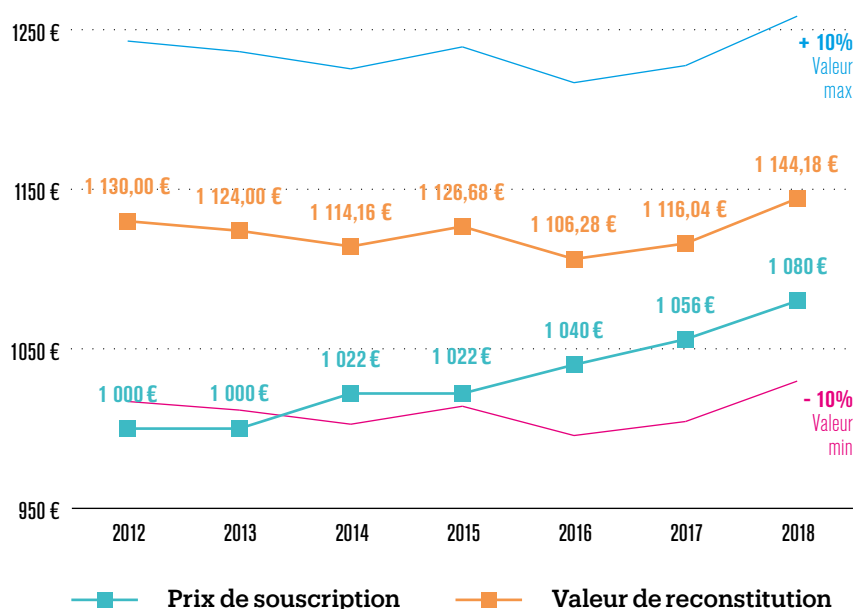
## Évolution du prix de souscription

Le prix d'émission hors frais de souscription s'est élevé à 1 056 € jusqu'au 24 juillet 2018 inclus puis à 1 080 € à compter du 25 juillet 2018.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2019.

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

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



## Évolution du prix de la part

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Prix de souscription au 01/01	1 056	1 040	1 022	1 022	1 000	1 000
Prix de souscription au 01/07	1 080	1 056	1 040	1 022	1 000	1 000
Dividende versé au titre de l'année	59,06	57,92	56,48	58,50	57,23	56
Report à nouveau cumulé par part en jouissance* après affectation du résultat	8,02	4,15	0,37	6,22	0,05	0,00
Taux de rendement interne **	7,51%	6,10%	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,04%	5,07%	5,03%	5,27%	5,17%	5,13%
Variation du prix de la part	2,55%	1,84%	1,07%	0,31%	1,38%	0,92%

\* 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 2019 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2018 à 675 066 € TTC au titre de l'administration de la société, à 3 865 144 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 653 183 € 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 Promogere la somme de 16 800 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires de suivi technique d'Actigere se sont élevés à 24 000 euros 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 2019 à la somme de 5 500 €.

Au cours de l'exercice 2018, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 000 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance est de 427 €.

Pour l'exercice 2019, 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 des 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 ne comporte qu'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 12 salariés, s'est élevé à la somme de 460 556 € sur l'exercice 2018. Ce montant est uniquement 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 desdites personnes.

## MODIFICATIONS STATUTAIRES

### Modification de l'article 6 des statuts

La société de gestion souhaitant introduire la décimalisation des parts, elle propose en conséquence de modifier l'article 6 des statuts en le complétant par un troisième point relatif aux dispositions réglant l'émission, la transmission et le retrait des parts fractionnées.

### Modification de l'article 8 des statuts « Souscription – Libération des parts »

L'article 8 des statuts définit le nombre de deux parts minimum dans le cadre de la première souscription. Afin d'élargir les possibilités de souscription des parts par les épargnants, la société de gestion propose de modifier cet article et de fixer comme seuil une part sociale au minimum.

### Modification de l'article 12 des statuts « Droits des parts »

En conséquence de la proposition de décimalisation évoquée ci-dessus, la société de gestion propose de modifier l'article 12 des statuts afin de préciser les règles relatives à l'indivisibilité des parts sociales qui en découlent.

### Modification de l'article 18 des statuts « Rémunération de la société de gestion »

L'article 18 des statuts définit les modalités de rémunération de la société de gestion en ce qui concerne les différents types de commission. Afin de simplifier le calcul des frais de souscription, la société de gestion propose de supprimer le taux dégressif s'appliquant en sus du prix de souscription et le remplacer par un taux fixe de 10%.





# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Résidences gérées	592 406	792 000	592 406	782 000
Commerces	115 032 039	116 835 000	63 090 817	64 045 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-413 569	-413 569	-332 175	-332 175
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>115 210 876</b>	<b>117 213 431</b>	<b>63 351 048</b>	<b>64 494 825</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 054 908	2 054 908	1 415 636	1 415 636
Autres créances	874 359	874 359	1 946 336	1 946 337
Provisions pour dépréciation des créances	-101 696	-101 696	-163 200	-163 200
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	21 187 536	21 187 536	17 036 418	17 036 418
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>24 015 107</b>	<b>24 015 107</b>	<b>20 235 190</b>	<b>20 235 191</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-26 505 818	-26 505 818	-11 840 428	-11 840 428
Dettes d'exploitation	-729 701	-729 701	-217 121	-217 121
Dettes diverses	-1 399 415	-1 399 415	-1 047 801	-1 047 800
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-28 634 933</b>	<b>-28 634 933</b>	<b>-13 105 350</b>	<b>-13 105 349</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance	21 666	21 666	45 627	45 627
Produits constatés d'avance	-1 252 585	-1 252 585	-883 663	-883 663
Autres comptes de régularisation	3 543 289	3 543 289	845 427	845 426
<b>TOTAL (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>2 312 369</b>	<b>2 312 369</b>	<b>7 392</b>	<b>7 390</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>112 903 419</b>	-	<b>70 488 280</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>114 905 974</b>	-	<b>71 632 057</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	765 000	-	-	765 000
Capital en cours de souscription	61 777 800	-	35 562 600	97 340 400
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	85 000	-	-	85 000
Primes d'émission en cours de souscription	8 754 304	-	6 484 032	15 238 336
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 910 368	-	-500 800	-2 411 168
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	0	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	0	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-87 443</b>	<b>332 987</b>	-	<b>245 544</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	2 948 987	-2 948 987	4 748 576	4 748 576
Acompte sur distribution	-1 845 000	1 845 000	-3 108 268	-3 108 268
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>70 488 280</b>	<b>-771 000</b>	<b>43 186 140</b>	<b>112 903 420</b>



## Compte de Résultat

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	-	<b>7 421 896</b>	-	<b>4 795 301</b>
Loyers	6 374 321	-	4 256 993	-
Charges facturées	1 047 575	-	538 308	-
Produits des participations contrôlé	-	-	-	-
Droit de bail récupérable	-	-	-	-
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	-	-	-	-
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>	-	<b>1 381 598</b>	-	<b>679 812</b>
Charges locatives refacturées	122 193	-	138 212	-
Impôts fonciers	899 157	-	457 057	-
Taxes additionnelles	152	-	130	-
Droit de bail récupéré	-	-	-	-
Primes d'assurances	156 113	-	84 413	-
Expertise d'immeubles	62 530	-	-	-
Honoraires de gestion d'immeubles	-	-	-	-
Charges appartements vacants	-	-	-	-
Charges non récupérables et entretien immeubles	60 059	-	0	-
Provisions pour grosses réparations	81 394	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	-	<b>6 040 297</b>	-	<b>4 115 489</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>4 505 786</b>	-	<b>3 728 522</b>
Produits annexes(*)	3 865 144	-	2 460 771	-
<b>Transferts charges d'exploitation a des comptes de bilan</b>	-	-	-	-
<b>Frais prélevés sur Primes Emission</b>	-	-	-	-
<b>Autres frais imputés à l'actif</b>	-	-	-	-
<b>Frais acquisitions des immobilisations</b>	-	-	-	-
Reprises provision grosses reparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	484 102	-	1 267 723	-
Reprises provision sur dépréciation de créances	156 262	-	-	-
<b>Provisions</b>	-	-	-	-
Amortissements prélevés sur la prime d'émission	-	-	-	-
Frais acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Frais de prospection de capitaux	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
Produits divers de gestion courante	279	-	28	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>5 455 806</b>	-	<b>4 613 449</b>
Commission de prospection de capitaux	3 865 144	3 865 144	2 460 771	2 460 771
Rémunération Gérance Gestion Société	675 066	675 066	454 083	454 083
<b>Autres charges de gestion courante</b>	-	<b>258 733</b>	-	<b>226 189</b>
Commission de recherche des immeubles	0	-	0	-
Honoraires de recherche d'immeubles	0	-	0	-
Rémunération Conseil de Surveillance	6 000	-	8 000	-
Services bancaires	40 217	-	8 083	-
Frais d'emprunts	30 000	-	6 500	-
Prélèvement libératoire	-	-	-	-
Autres charges de gestion courante	11 581	-	15 230	-
Pertes locatives	78 462	-	-	-
Expertise d'immeubles	-	-	140 079	-
Honoraires administratifs	46 413	-	18 960	-
Honoraires dépositaire	16 333	-	11 267	-
Frais d'actes, annonces et insertions	29 007	-	18 631	-
Cotisations	721	-	-561	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	-	<b>656 863</b>	-	<b>1 472 406</b>
Provisions pour créances douteuses	94 758	-	94 713	-
Amortissement des frais de constitution	0	-	0	-
Amortissement des frais d'acquis. des immobilisations	500 800	-	1 280 370	-
Amortissement des frais d'emprunt	61 306	-	0	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	97 323	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	-	<b>-950 020</b>	-	<b>-884 927</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>Revenus des creances diverses</b>	-	<b>-5 774</b>	-	<b>5 882</b>
Pénalités de retard sur créances	-5 774	-	5 882	-
Plus values sur cessions de SICAV	-	-	-	-
Intérêts sur CAT et SICAV	0	-	0	-
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	0	0	0	0
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	-	-	-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>	-	<b>335 927</b>	-	<b>287 035</b>
Intérêts des emprunts	335 927	-	287 035	-
Agios bancaires	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	<b>-341 702</b>	-	<b>-281 153</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	0	0	0	0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	0	0	422	422
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	0	-	-422
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>4 748 576</b>	-	<b>2 948 987</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

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



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018 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.

### 2. Dérogations

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

### 3. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 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 2018 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 31/12/2018 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 117 627 000 €.

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

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

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

La provision pour gros entretien s'élève à 413 569 € au 31 décembre 2018.

### 5. Valeurs des terrains

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

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

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

### 7. Emprunts

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

Une commission de non utilisation payable à terme échu de 0,30% sur le montant non tiré est applicable. L'emprunt a été utilisé à hauteur de 14 635 883 euros.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Résidences gérées	592 406	792 000	592 406	782 000
Commerces	115 032 039	116 835 000	63 090 819	64 045 000
<b>TOTAL</b>	<b>115 624 445</b>	<b>117 627 000</b>	<b>63 683 225</b>	<b>64 827 000</b>

### État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2018
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2018 2	TOTAL AU 31/12/18 3 = 1+2	DEPENSES 2017 4	DEPENSES 2018 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/18 6 = 4+5	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
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 FORÊT	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 PULLNOY	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	-	-	0	877 114
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 MARSEILLES	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	-	1 824 690	1 824 690	-	-	0	1 824 690
2018		NOGENT S/MARNE CRECHE	-	1 947 946	1 947 946	-	-	0	1 947 946
2018		NOGENT S/ MARNE BIO C'ESTBON	-	2 467 723	2 467 723	-	-	0	2 467 723
2018		POINT P VESOUL	-	1 977 662	1 977 662	-	-	0	1 977 662
<b>TOTAL I</b>			<b>63 683 223</b>	<b>51 941 222</b>	<b>115 624 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 624 445</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
<b>TOTAL II</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Avances et Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL III</b>			<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)</b>			<b>63 683 223</b>	<b>51 941 222</b>	<b>115 624 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 624 445</b>



## Bilan actif

			EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 170	1 170		
Immobilisations locaux commerciaux	115 032 039	0	115 032 039	63 090 817
Immobilisations résidences gérées	592 406		592 406	592 406
<b>TOTAL I</b>	<b>115 625 615</b>	<b>1 170</b>	<b>115 624 445</b>	<b>63 683 223</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>				
Locataires	2 054 908	101 696	1 953 212	1 252 436
Débiteurs divers	874 359	0	874 359	1 946 336
<b>Disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	21 187 536	0	21 187 536	17 036 418
<b>TOTAL II</b>	<b>24 116 803</b>	<b>101 696</b>	<b>24 015 107</b>	<b>20 235 190</b>
Charges constatées d'avance	21 666	0	21 666	45 627
<b>TOTAL III</b>	<b>21 666</b>	<b>0</b>	<b>21 666</b>	<b>45 627</b>
Charges à répartir	3 543 289	0	3 543 289	845 427
<b>TOTAL IV</b>	<b>3 543 289</b>	<b>0</b>	<b>3 543 289</b>	<b>845 427</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>143 307 372</b>	<b>102 866</b>	<b>143 204 507</b>	<b>84 809 467</b>
<b>ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>DÉBUT EXERCICE</b>	<b>AUGMENTATION</b>	<b>DIMINUTION</b>	<b>FIN EXERCICE</b>
Dépréciation des créances locatives	163 200	94 758	156 262	101 696

## Bilan passif

			EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
	BRUT		NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>CAPITAL</b>			<b>98 105 400</b>	<b>62 542 800</b>
Capital souscrit	765 000	-	-	-
Capital en cours de souscription	97 340 400	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>			<b>12 912 168</b>	<b>6 928 936</b>
Prime d'émission	15 323 336	0	0	0
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-2 411 168	-	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU</b>			<b>245 544</b>	<b>-87 443</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>1 640 307</b>	<b>1 103 987</b>
Résultat de l'exercice	4 787 576	-	-	-
Acompte sur distribution	-3 108 268	-	-	-
<b>TOTAL I</b>			<b>112 903 419</b>	<b>70 488 280</b>
Provisions gros entretien	-		<b>413 569</b>	<b>332 175</b>
<b>TOTAL II</b>			<b>413 569</b>	<b>332 175</b>
<b>DETTES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-		<b>26 505 818</b>	<b>11 840 428</b>
Cautions locataires	-		741 826	658 875
Fournisseurs	-		729 701	217 121
Dettes fiscales et sociales	-		328 971	308 928
Autres dettes	-		328 617	79 998
<b>TOTAL III</b>			<b>28 634 933</b>	<b>13 105 350</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Produits constatés d'avance	-		<b>1 252 585</b>	<b>883 663</b>
<b>TOTAL IV</b>			<b>1 252 585</b>	<b>883 663</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>143 204 506</b>	<b>84 809 467</b>

## 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	0
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 170</b>
<b>AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS	1 170	0	0	1 170
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour grosses réparations	332 175	81 394	0	413 569
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>332 175</b>	<b>81 394</b>	<b>0</b>	<b>413 569</b>
Prov- pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	0	0	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	163 200	94 758	156 262	101 696
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>163 200</b>	<b>0</b>	<b>156 262</b>	<b>101 696</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS</b>	<b>496 545</b>	<b>176 152</b>	<b>156 262</b>	<b>516 435</b>

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	71 382 104	42 046 632	113 428 736
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers	-	-	0
- prélèvements prime d'émission	-1 910 368	-500 800	-2 411 168
- achat d'immeubles	-63 683 224	-51 941 222	-115 624 446
- frais d'acquisition	-1 768 523	-3 179 967	-4 948 490
- divers : travaux	0	0	0
- sommes restant à investir	4 019 989	-13 575 357	-9 555 368
+ emprunt en cours	11 800 000	14 635 884	26 435 884
- sommes disponibles après emprunt	15 819 989	1 060 527	16 880 516

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2018	2017	RESSOURCES	2018	2017
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-	Bénéfice de l'exercice	4 748 576	2 948 987
Distribution de dividendes	3 879 268	2 416 919	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	81 394	197 726
PGE prélevée sur RAN	-	100 403	<b>Augmentation de :</b>	-	-
Réduction des capitaux propres	-	-	Capital (prime d'émission comprise)	41 545 832	24 919 525
Retrait de part	-	-	Plus values	-	-
Remboursement dettes financières	-	-	Remboursement retrait	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	Emprunt	14 665 390	-
Immobilisations en cours	51 941 222	9 425 392			
Dividendes	-	-			
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>55 820 490</b>	<b>11 942 713</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>61 041 192</b>	<b>28 066 238</b>
Augmentation du fond de roulement	5 220 701	16 123 524	Diminution du fond de roulement	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 041 191</b>	<b>28 066 238</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 041 192</b>	<b>28 066 238</b>
				<b>2018</b>	<b>2017</b>
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-	-
Augmentation des actifs réalisables				2 302 700	1 336 605
Diminution des autres dettes				1 233 116	-5 534 275
Valeurs disponibles au début de l'exercice				17 036 418	7 783 773
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice				21 187 536	17 036 418
Augmentation ou diminution du fond de roulement				5 220 701	16 123 524

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

## Provisions pour gros entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	156 450	-	19 418	-	0	175 868
Dépense prévisionnelles sur N+2	77 672	-	20 184	-	-	97 856
Dépense prévisionnelles sur N+3	60 552	-	11 070	-	-	71 622
Dépense prévisionnelles sur N+4	22 140	-	15 361	-	-	37 501
Dépense prévisionnelles sur N+5	15 361	-	15 361	-	-	30 722
<b>TOTAL</b>	<b>332 175</b>	<b>-</b>	<b>81 393</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>413 569</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2018



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CRISTAL RENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## 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 2018 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 la note 3 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 SCPI. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris, le 13 mars 2019

Le commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par : **Xavier LECARON**

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

Aux associés,

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

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

## 1. CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

### 1.1. AVEC LA SOCIETE ACTIGERE

#### Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société ACTIGERE assure pour votre société des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 24.000 euros.

## 2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

### 2.1. CONVENTIONS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

#### 2.1.1. AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

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

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

Sur l'exercice 2018, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 3.865.144 euros.

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

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

Sur l'exercice 2018, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 675.066 euros.

#### Prestations de gestion d'acquisitions

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

Sur l'exercice 2018, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 653.183 euros.

#### 2.1.2. AVEC LA SOCIETE PROMOGERE

#### Prestations comptables

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

Sur l'exercice 2018, les honoraires versés à la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 16.800 euros.

### 2.2. CONVENTION SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

#### 2.2.1. AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

#### Prestations de gestion de trésorerie

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2018.

#### Commission de cession de parts

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2018.

#### Commission de cession d'actifs

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2018.

Fait à Paris, le 13 mars 2019

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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

—  
Assemblée générale du 14 juin 2019



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 2018.

Durant l'année 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, les 21 mars et 16 novembre 2018 en présence des représentants de la Société de Gestion.

Au cours de notre réunion du 13 mars 2019, la Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2018. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2018, le capital de CRISTAL RENTE se répartissait entre 1727 associés qui détenaient 109 006 parts pour un capital social de 98 105 400 euros, soit 113 428 736 euros prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 117 726 480 euros (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2018 s'est élevée à 39 957 parts. La collecte nette, quant à elle, s'est élevée à 39 514 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

### Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2018, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE s'est élevée à 117 627 000 euros hors droit.

### Acquisitions immobilières au cours de l'année 2018

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis pour un montant de 38 325 212 euros acte en mains, deux portefeuilles de 8 actifs à usage de jardinerie et exploités sous l'enseigne Jardiland. Le fonds a également acquis 3 actifs à usage de restauration (Buffalo Grill, KFC, Hippopotamus) pour un montant de 7 879 919 euros acte en mains, 4 locaux commerciaux dans le cadre de l'opération en vefa à Nogent sur Marne représentant un montant global de 6 146 600 euros et un actif exploité sous l'enseigne POINT P pour un montant de 2 080 200 euros.

Le montant total des acquisitions effectuées en 2018 est de 54 431 931 euros acte en mains.

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

### Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges au titre de l'exercice 2018 se sont élevés à 6 374 321 euros, ce qui représente une variation de +49,74% par rapport à la facturation de l'année 2018.

La vacance financière du patrimoine est de 1,93 % au titre de l'année 2018 et concerne deux cellules en attente de recommercialisation, totalisant une surface de 1300 m<sup>2</sup> et situées dans la galerie commerciale d'Intermarché à Amnéville et un local de 200 m<sup>2</sup> à destination d'activité médicale à Nogent sur Marne.

### Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 27 800 000 euros au 31/12/2018.

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. Il a été utilisé à hauteur de 14 635 883 euros.

CRISTAL RENTE a par ailleurs intégré l'utilisation ponctuelle de ligne de crédit à court terme permettant d'anticiper l'acquisition d'actifs immobiliers. Un concours de 8 000 000 € a été consenti en janvier 2018 par la banque Bnp Paribas et remboursé dans son intégralité le 04 décembre 2018.

Le ratio d'endettement effectif s'établit à 22,86% au 31/12/2018.

### Provision pour gros entretien

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 413 569 € 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 entre 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).

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 13 Mars 2019, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL RENTE pour 2018 et applicables au cours de l'année 2018.

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 2018 fait apparaître un résultat net de 4 748 576 euros soit 53 euros par part en jouissance.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2018 de 4 278 268 euros soit 47,95 euros par part en jouissance. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 715 852 euros, soit 8,02 euros par part afin d'éviter l'effet dilutif de la distribution en 2019.

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 2018 à :

- L'administration de la société : 675 066 euros
- La collecte des capitaux : 3 865 144 euros
- La commission d'acquisition IG : 653 183 euros
- Les honoraires de suivi technique Actigere : 24 000

En 2018, la convention de révision comptable conclue avec PROMOGERE s'élève à 16 800 euros.

### Projet de résolutions

Lors de la réunion du 13 mars 2019, préparatoire à la prochaine 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 soumises 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 de l'article 6, 8, 12 et 18 des statuts ont été présentés par la Société de Gestion aux membres du Conseil de surveillance durant notre séance du 13 mars 2019. Ces résolutions ont pour objet la mise en place d'un fractionnement de la part, d'un minimum de souscription correspondant à une part au lieu de deux et la suppression du taux dégressif s'appliquant au prix de souscription. Il s'agit des mesures visant à favoriser l'accès aux investissements pour les épargnants potentiels.

A cette occasion, le Conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Par ailleurs, les membres du Conseil de surveillance interrogent la Société de gestion sur le contrat d'assurance les couvrant en responsabilité ainsi que sur les suites données à leur demande de mise en place d'un contrat de protection juridique. Ce sujet est en cours de traitement par la Société de gestion.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2018 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 13 Mars 2019 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil à cette même date.

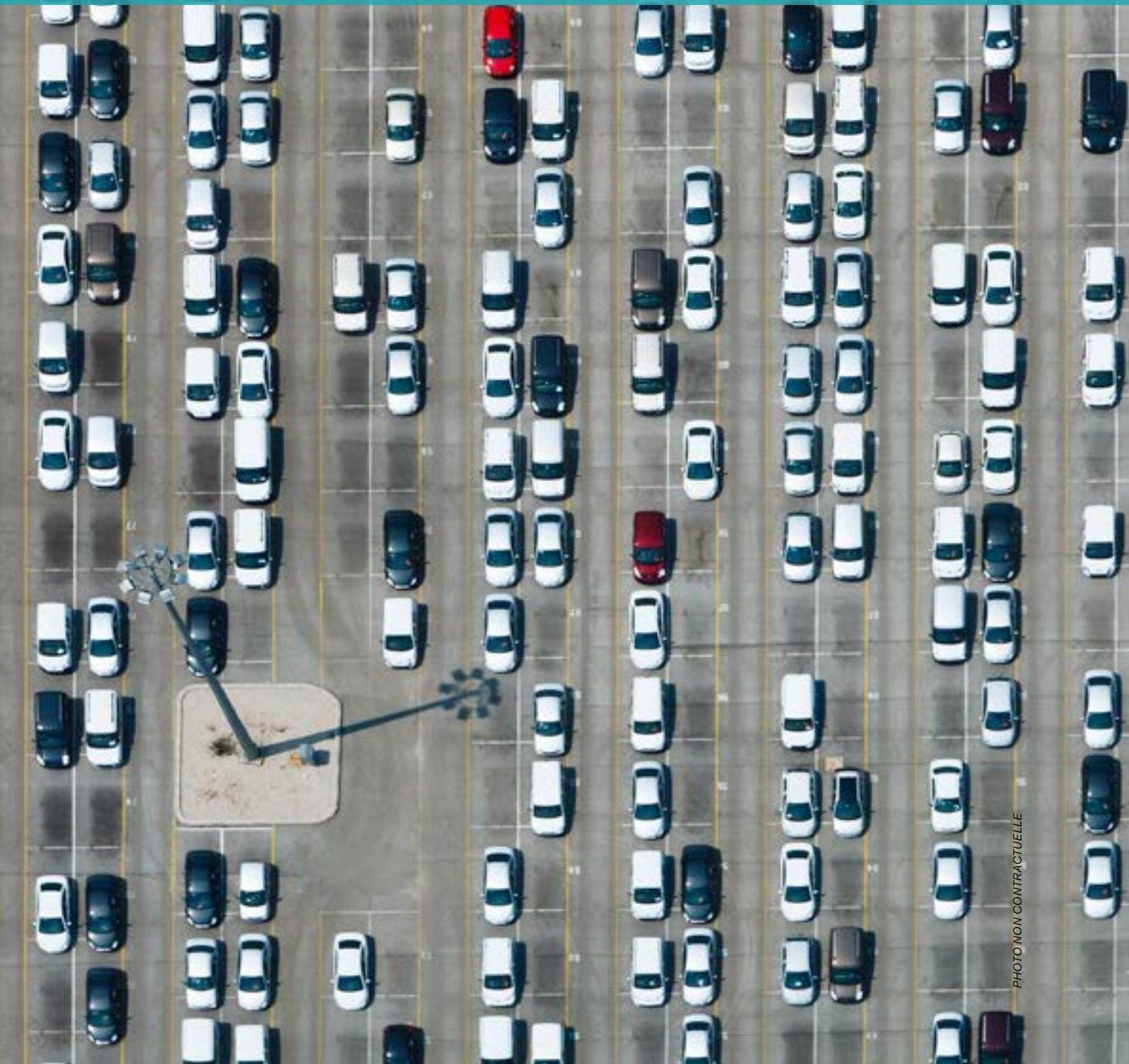
Le conseil de surveillance représenté par son président  
**Yves Cabroler**

# PROJETS DE RÉOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 14 juin 2019

Exercice clos le 31 décembre 2018





# PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 s'élevant à la somme de 4 748 576 €, de la manière suivante :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2018</b>	<b>4 748 576 €</b>
Report à nouveau	245 544 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>4 994 120 €</b>
Dividende 1T2018 (règlement avril 2018)	898 268 €
Dividende 2T2018 (règlement juillet 2018)	1 050 000 €
Dividende 3T2018 (règlement octobre 2018)	1 160 000 €
<b>RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2018</b>	<b>1 885 852 €</b>
Dividende 4T2018 (règlement janvier 2019)	1 170 000 €
<b>RÉSULTANT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2018</b>	<b>715 852 €</b>
Affectation au Report à nouveau	715 852 €

### 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 2018 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	112 903 419,00 €	1 035,78 €
Valeur de réalisation	114 905 974,00 €	1 054,15 €
Valeur de reconstitution	124 718 944,00 €	1 144,18 €

### 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 2019 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 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

### Huitième résolution

L'assemblée générale approuve l'introduction de la décimalisation des parts.

L'article 6 des statuts serait complété par un troisième point et donc modifié de la manière suivante :

« (...) »

- Décimalisation des parts

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article est inchangé.



### Neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la fixation d'une part sociale au minimum comme seuil de souscription.

L'article 8 des statuts « souscription – libération de parts » serait modifié de la manière suivante :

Alinéa 1 et 2 :

« La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum d'une part.

Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire une fraction de part. Toute souscription de fractions de parts ayant atteint l'équivalent d'une part sociale sera constatée par un bulletin de souscription.

(...) »

Alinéa 4 :

« Lors de toute souscription, la part ou son équivalent en parts sociales fractionnées doit être entièrement libérée de son montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. (...) »

Le reste de l'article est inchangé.

### Dixième résolution

L'assemblée générale approuve que soient précisées les règles relatives à l'indivisibilité des parts sociales qui découlent de la décimalisation.

L'article 12 des statuts « droits des parts » serait modifié de la manière suivante, avec la création d'un cinquième alinéa :

« (...) Les propriétaires de fractions de parts peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Onzième résolution

L'assemblée générale approuve la suppression du taux dégressif s'appliquant en sus du prix de souscription et décide de le remplacer par un taux fixe de 10%.

L'alinéa 3 de l'article 18 des statuts « rémunération de la société de gestion » serait modifié de la manière suivante :

« (...) La société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription prélevée par la SCPI 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\*\*. (...) »

Le reste de l'article est inchangé.

### Douzième résolution

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

## GLOSSAIRE

### AGRÉMENT

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

### AIFM

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

### AMF

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

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

### ASPIM

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

### CAPITAL SOCIAL

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

### CAPITALISATION

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

### COLLECTE BRUTE

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

### COLLECTE NETTE

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### DEMANDE PLACÉE

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

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

### DÉPOSITAIRE

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

### DIVIDENDE

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

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

**MARCHÉ DES PARTS**

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

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

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

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

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI**

**SCPI de rendement à capital variable** : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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







**INTER GESTION**

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

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

---

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



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE