



RAPPORT ANNUEL 2023

Sommaire

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion

42 Les comptes au 31 décembre 2023

46 Annexes financières

54 Rapports du Commissaire aux comptes

58 Rapport du conseil de surveillance

62 Projets de résolutions

66 Glossaire

Informations



CRISTAL
Rente

Caractéristiques

SCPI CRISTAL Rente

Société civile de placement immobilier
faisant offre au public
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 531 884 070
Visa AMF n° 18-06 en date du 15/05/2018

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Suppléant : SEREC Audit

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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 30 juin 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 Maxime PAIN, Madame Véronique PAIN, la SC Société de gestion financière Chupin (représentée par Madame Alice CHUPIN), Monsieur Huy Hoang NGUYEN, Madame Marie-Anne JEANNEL, Monsieur Valéry GHELEYNS, Monsieur Florian LALLIER.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Panorama

| 2023 :



En écho à la crise immobilière et à la remontée des taux d'intérêt qui ont sonné la fin du cycle immobilier lié à l'époque de l'argent « gratuit », certaines SCPI parmi les plus gros véhicules, ont annoncé en juillet 2023 des baisses du prix de souscription de leurs parts de l'ordre de 10% à 20%, de quoi instiller dans l'esprit des associés et des investisseurs attachés à ce placement que toutes les SCPI pourraient à leur tour dévaloriser leurs parts.

En réalité la situation a révélé qu'il s'agissait de 26 véhicules sur 209 recensés et que ces SCPI avaient majoritairement investi dans les immeubles de bureaux. Une classe d'actifs auxquels nombre de fonds immobiliers parmi les plus importants ont consacré des volumes massifs d'acquisitions les années de fortes collectes.

Cette tendance a vraisemblablement provoqué une compression excessive des rendements de cette catégorie d'actifs et entraîné des corrections de valeurs plus fortes, par ailleurs amplifiée par une montée de la vacance en lien avec le développement du coworking, l'incitation au télétravail des grands utilisateurs et la difficulté à rénover ou transformer la partie obsolète du parc de bureaux.

Il est heureux de constater que la grande majorité des fonds a résisté à la crise immobilière et fait mieux, comme certaines SCPI en ont fait la démonstration en 2023.

C'est le cas des SCPI CRISTAL Rente et CRISTAL Life gérées par Inter Gestion REIM.

La première qui, plus d'une décennie après son lancement avec une approche différenciante et européenne en termes d'allocation d'actifs et près de 700 millions d'euros de capitalisation, affiche une grande stabilité de ses performances.

Et la plus récente, CRISTAL Life, diversifiée et également européenne qui, à peine 3 ans après son lancement, a franchi le seuil symbolique des 100 millions d'euros de capitalisation et augmenté en novembre 2023 le prix de la part grâce à la valorisation de ses investissements.

Comment désormais appréhender 2024 et les années à venir dans le nouveau contexte de changement de paradigme de l'investissement immobilier ? Beaucoup, pour attirer et séduire les épargnants, parlent d'une période d'opportunités.

Ne nous trompons pas, une politique d'investissement ne se construit pas sur les seules opportunités d'acquisitions d'aujourd'hui en cette période d'ajustement entre propriétaires obligés de vendre et investisseurs disposant de cash.

Chez Inter Gestion REIM, nous allons continuer d'analyser à 360° les marchés et évaluer la solidité à long terme de toutes les cibles d'acquisitions, murs et locataires, bilan environnemental, et au-delà des cycles immobiliers dont on peut se demander si ces cycles ne sont tout simplement que la conséquence des comportements par trop souvent comparables des acteurs du marché.

Enfin rappelons que les qualités intrinsèques de la SCPI en font un outil de gestion patrimoniale unique, permettant de répondre aux nombreuses aspirations profondes personnelles et familiales des épargnants et investisseurs

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés



Distribution



Taux par part en 2023
Supérieur aux 4,52% du marché des SCPI
- Source IEIF

5,00%



Capitalisation*

644,4 M€



Associés*

10 673



Nouveaux actifs

Total de 156

14

Souscription

Prix par part



Valeur de reconstitution

250 €

268,00 €

Valeur de réalisation

225,59 €



TRI

5 ans

4,16%

10 ans

5,56%

Rapport de la Société de gestion

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1^{er} janvier 2023 : 250 €. La collecte brute de l'année s'élève à 108 879 735 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2023 a atteint 463 939 645 €, soit une capitalisation de 644 360 617 € sur la base du dernier prix de souscription.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2019	156 629 460 €	870 165	2 901	6 703 113 €	245 €
2020	213 279 441 €	1 184 886	4 074	7 859 095 €	247 €
2021	290 354 686 €	1 613 082	5 965	10 791 697 €	247 €
2022	386 081 837 €	2 144 899	8 624	13 590 119 €	250 €
2023	463 939 645 €	2 577 442	10 673	12 100 764 €	250 €

Marché des parts

51 370 parts ont été retirées au cours de l'année 2023.

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 a reçu des demandes de retrait ainsi que des demandes de cession de gré à gré (aucune demande de cession de part par l'intermédiaire de la Société de gestion).

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN € HT)
2019	1 675	0,19%	17,11 jours	-	-
2020	9 455	0,80%	1,89 jours	-	-
2021	8 436	0,52%	1,57 jours	-	-
2022	15 714	0,73%	1,36 jours	-	-
2023	51 370	1,99%	2,30 jours	-	-

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION	DEMANDE DE CESSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	2 709	0,11%	5,28 jours	-	630 €

Emprunt bancaire

Les associés, réunis en assemblée générale le 14 juin 2018, ont autorisé la Société de gestion à recourir à l'emprunt bancaire dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

Le capital restant dû s'élève à 104 914 947 € hors intérêts au 31/12/2023 :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
21/11/2017	Crédit Foncier	In fine	16 000 000 €	8 ans	100,00%	Taux fixe de 4,36% partiellement remboursé	4,36%	2025
09/09/2020	BNP	In fine	28 000 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2025
26/05/2021	BNP	In fine	12 600 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2026
17/06/2021	Socfim	In fine	20 000 000 €	7 ans	100,00%	Taux fixe de 4,44% pour 1ère tranche de 10 M€ et de 4,56% pour la seconde tranche	4,44% et 4,56%	2028
14/09/2021	Caisse d'Epargne	In fine + amortissement (2024)	4 070 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,60% (refinancement + amortissement)	1,60%	2028
06/12/2021	Crédit Agricole	In fine	1 430 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,35%	1,35%	2028
29/07/2022	BNP	In fine + amortissement (octobre 2022)	25 500 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	2029
TOTAL EMPRUNT			107 600 000 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2023

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2023	643 067 228 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2023	16,31%

RAPPEL : Le Ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est égal au tiers de la valeur des actifs immobilisés.

PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France et en zone euro. Le 26 juin 2023, lors de l'assemblée générale extraordinaire, les associés ont voté favorablement à la modification de l'ARTICLE 2 des statuts pour étendre l'objet social de la SCPI afin de lui permettre d'exercer son activité en Europe. La Société de gestion a sollicité l'obtention d'un nouveau visa sur la note d'information auprès de l'Autorité des marchés financiers.



Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Bricolage	Mr.Bricolage	Yonne	Auxerre
Bricolage	Bricomarché	Oise	Crépy-en-Valois
Bricolage	Bricomarché	Essonne	Milly-la-Forêt
Bricolage	Sol Arcadia Production	Landes	Peyrehorade
Bricolage	Mr.Bricolage	Ille-et-Vilaine	Saint-Jouan-des-Guérets
Bricolage	Mr Bricolage	Creuse	Guéret
Bricolage	Praxis	Étranger (Pays-Bas)	Roermond
Bricolage	B&Q	Étranger (Irlande)	Dublin
Bricolage	Praxis	Étranger (Pays-Bas)	Rotterdam
Cabinet Dentaire	JIM WDF	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Cabinet Dentaire	Dr Jonathan Costa	Seine-Saint-Denis	Romainville
Cabinet Dentaire	Centre Dentaire Boissy	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Centre de soin	JLO	Val-d'Oise	Herblay
Commerce alimentaire	SNC Narbonneco (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Avisec (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Boulangerie (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	GFDDV (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Fromager (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Primeur (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Aldi	Pyrénées-Atlantiques	Boucau
Commerce alimentaire	Lidl	Rhône	Caluire-et-Cuire
Commerce alimentaire	Aldi	Seine-et-Marne	Champagne-sur-Seine
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Château-Salins
Commerce alimentaire	Aldi	Isère	Chatta
Commerce alimentaire	Match	Meurthe-et-Moselle	Dombasles-sur-Meurthe
Commerce alimentaire	Aldi	Meurthe-et-Moselle	Dommartin-lès-Toul
Commerce alimentaire	Aldi	Bas-Rhin	Erstein
Commerce alimentaire	Aldi	Vosges	Fresse-sur-Moselle
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Guenange
Commerce alimentaire	Monoprix	Yvelines	La Celle-Saint-Cloud
Commerce alimentaire	Natureo	Yvelines	Louveciennes
Commerce alimentaire	Wino	Yvelines	Louveciennes
Commerce alimentaire	Aldi	Rhône	Lyon
Commerce alimentaire	Intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce alimentaire	Intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce alimentaire	Lidl	Côte-d'Or	Neuilly lès Dijon
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Niedermodern
Commerce alimentaire	Match	Nord	Perenches
Commerce alimentaire	Maisadour	Landes	Peyrehorade
Commerce alimentaire	Aldi	Côte-d'Or	Quetigny
Commerce alimentaire	Aldi	Haute-Garonne	Revel
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Saint-Avold
Commerce alimentaire	Delpeyrat	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Herboviandes	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Union Plaimont	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Schirmeck
Commerce alimentaire	Côté Boulange	Bas-Rhin	Schweighouse
Commerce alimentaire	Givigros (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse
Commerce alimentaire	Crèmerie (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	GDV (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	Primeur (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Sélestat
Commerce alimentaire	Aldi	Hérault	Vias
Commerce alimentaire	Boulangerie louise	Seine-et-Marne	Chelles
Commerce alimentaire	Boulangerie BG	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Intermarché	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger

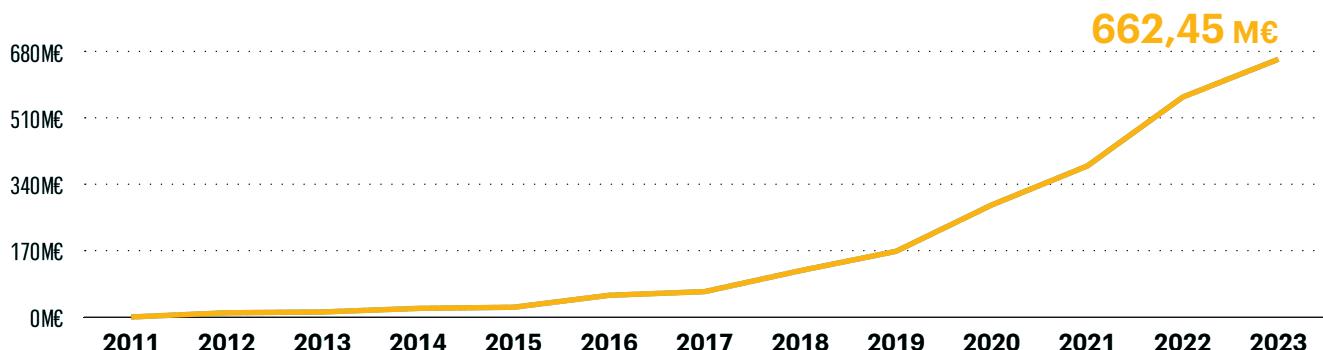
ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Commerce alimentaire	La Gourmandise	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	Rôtisserie	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	KFC	Seine-Saint-Denis	Bondy
Commerce alimentaire	Casino	Isère	Crolles
Commerce alimentaire	Carrefour Proximité	Val-d'Oise	Herblay
Commerce alimentaire	Hyper Casino	Var	Le Pradet
Commerce alimentaire	Boulangerie de la République	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	CIC	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	La Vie Claire	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Géant Casino	Gironde	Villeneuve d'Ornon
Commerce alimentaire	Géant Casino	Haute-Savoie	Seynod
Commerce alimentaire	Géant Casino	Loire	Saint-étiennne
Commerce alimentaire	Géant Casino	Gironde	Saint-André-de-Cubzac
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Cubelles
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	L'Escala
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Olot
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Puigcerda
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Sant Frutos de Bages
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Vic
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Huelva
Commerce alimentaire	Carrefour	Étranger (Espagne)	Torrelavega
Commerce alimentaire	Bio Milly	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Picard	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	Bio c Bon	Alpes-Maritimes	Nice
Commerce Alimentaire	Bio c Bon	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Commerce Alimentaire	Bio c Bon	Charente-Maritime	Lagord
Commerce Alimentaire	Bio c Bon	Bouches-du-Rhône	Marseille
Commerce Alimentaire	Chouette Patisserie	Gironde	Bordeaux
Commerce Alimentaire	Eroski	Étranger (Espagne)	Ribadeo
Commerce Alimentaire	Match	Oise	Beauvais
Commerce alimentaire	Hyper Frais (Géant Casino)	Auvergne Rhône Alpes	Annecy
Commerce alimentaire	Boucherie Arid	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	Casino	Drôme	Crest
Commerce alimentaire	So Bio	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Commerce alimentaire	Aldi	Moselle	Metz
Commerce alimentaire	Diagonal	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Le Fromager de Narbonne (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	SA GDV (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	SNC Le Potager de Narbonne (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Picard	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Lidl	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce de boissons magasin spécialisé	Comptoir des vignes	Essonne	Milly-la-Forêt
Concession	Peugeot	Haute-Vienne	Limoges
Concession	Point S	Côte-d'Or	Quetigny
Concession	Norauto	Essonne	Milly-la-Forêt
Crèche	Crecheo	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Crèche	Creche	Paris	Paris
Discount non-alimentaire	Action	Seine-et-Marne	Chelles
Discount non-alimentaire	Gifi	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Discount non-alimentaire	Action	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Discount non-alimentaire	B&M	Hauts-de-France	La Sentinelle
Discount non-alimentaire	Action	Meurthe et Moselle	Laxou
Discount non-alimentaire	Gifi	Meurthe et Moselle	Laxou
École	École Montessori du Lac	Gironde	Bordeaux
Équipement de la maison	So Coo'c	Hauts-de-France	La Sentinelle
Jardinerie	Jardiland	Lot-et-Garonne	Agen
Jardinerie	Jardiland	Deux-Sèvres	Bessines
Jardinerie	Jardiland	Charente	Champniers
Jardinerie	Jardiland	Côte-d'Or	Chenôve

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Dax
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Gabarret
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Galgos
Jardinerie	Jardiland	Nord	Grande-Synthe
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Grenade-sur-l'Adour
Jardinerie	Jardiland	Creuse	Guéret
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Hagetmau
Jardinerie	Jardiland	Val-de-Marne	La Queue-en-Brie
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Lit-et-Mixe
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mimizan
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Morcenx
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mugron
Jardinerie	Jardiland	Gard	Nîmes
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Orthez
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Podensac
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Pomarez
Jardinerie	Jardiland	Cher	Saint-Germain-du-Puy
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Saint-Pée-sur-Nivelle
Jardinerie	Jardiland	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Jardinerie	Jardiland	Sarthe	Saint-Saturnin
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Sever
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Vincent-de-Tyrosse
Jardinerie	Jardiland	Charente-Maritime	Saintes
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Sarbazan
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Soustons
Jardinerie	Jardiland	Charente	Soyaux
Jardinerie	Jardiland	Dordogne	Trélissac
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Villeneuve-de-Marsan
Jardinerie	Jardiland	Hauts-de-France	La Sentinelle
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Aire sur l'Adour
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Biscarrosse
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	La Teste-de-Buch
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Le Barp
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Jardinerie	Gamm Vert	Gers	Vic Fezensac
Jardinerie	Truffaut	Haute-Vienne	Limoges
Laboratoire d'analyses médicales	L'Établissement Français du Sang	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Logistique	Eurasia	Seine-Maritime	Le Havre
Matériaux de Construction	Point P	Haute-Saône	Vesoul
Opticien	Eclear	Essonne	Milly-la-Forêt
Outilage professionnel	La Plateforme du Bâtiment	Paris	Paris
Parking	Q Park	Haute-Garonne	Toulouse
Parking	Eurofins Biofice	Gironde	Bordeaux
Parkings/Concessions/Garage	Société Arverne Automobiles - Groupe Gerbier	Puy-de-Dôme	Aubière
Parkings/Concessions/Garage	GMSA - Groupe Gerbier	Savoie	La Ravoire
Parkings/Concessions/Garage	Tesla	Meurthe-et-Moselle	Pulnoy
Production d'électricité	Green Yellow	Var	Le Pradet
Résidences gérées	Pythagore Grande Arche	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Résidences gérées	Studea Facotel	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	Pythagore Queueleu	Moselle	Metz
Résidences gérées	Studeo Facotel	Hauts de Seine	Montrouge
Résidences gérées	Saint Mandéen	Paris	Paris
Résidences gérées	Adagio Aparthotel	Hauts-de-Seine	Vanves
Restauration	Buffalo Grill	Hauts-de-France	Abbeville
Restauration	Burger King	Meurthe et Moselle	Laxou
Restauration	Woodiz	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Restauration	Burger King	Val-d'Oise	Herblay

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Restauration	Burger King	Mayenne	Mayenne
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Montgiscard
Restauration	Burger King	Vaucluse	Orange
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Pontault-Combault
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Vaux le Penil
Restauration	Burger King	Val de Marne	Villiers-sur-Marne
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Colomiers
Restauration	Burger King	Seine-Maritime	Mers-Les-Bains
Restauration	Burger King	Ain	Ornex
Restauration	Burger King	Vosges	Remiremont
Restauration	Burger King	Tarn-et-Garonne	Montauban
Restauration	Burger King	Loiret	Ingré
Restauration	Quick	Val de Marne	Créteil
Restauration	Quick	Essonne	Fleury-Mérogis
Restauration	Aless	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Restauration	Buffalo Grill	Yvelines	Plaisir
Restauration	Hippopotamus	Haute-Garonne	Roques-sur-Garonne
Restauration	Quick	Seine-Saint-Denis	Saint-Denis
Restauration	Burger King	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	Burger King	Vosges	Golbey
Restauration	Buffalo Grill	Hautes-Pyrénées	Tarbes
Restauration	Buffalo Grill	Haute-Garonne	Toulouse fenouillet
Restauration	Buffalo Grill	Puy-de-Dôme	Lempdes
Restauration	Buffalo Grill	Somme	Abbeville
Restauration	Ichiki	Essonne	Milly-la-Forêt
Restauration	PB Ginko	Gironde	Bordeaux
Restauration	Burger King	Ain	Ambérieu-en-Bugey
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Nemours
Restauration	Buffalo Grill	Auvergne Rhône Alpes	Lempdes
Restauration	Buffalo Grill	Hautes Pyrénées	Tarbes
Salle de sport	Basic Fit	Bouches-du-Rhône	Marseille
Salle de sport	FMH 1	Essonne	Milly-la-Forêt
Santé	Eurofins Biofice	Gironde	Bordeaux
Services	Station de Lavage	Aude	Narbonne
Site radioélectrique, équipement technique, pylône	TDF	Landes	Peyrehorade
Station lavage	Prowash	Oise	Crépy-en-Valois
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Pyrénées-Orientales	Thuir
Vacant	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	Vacant	Seine-Saint-Denis	Romainville
Vacant	Vacant	Moselle	Amnéville
Vacant	Vacant	Moselle	Amnéville
Vacant	Vacant	Allier	Lapalisse
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2023 un patrimoine immobilier composé de 156 actifs représentant une surface de 416 964 m².

Évolution du patrimoine dans le temps



Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2023

Carrefour City, BIO C'Bon & EFS*

FRANCE

ACQUIS LE 06/04/2023

PORTEFEUILLE PIEDS D'IMMEUBLES ALIMENTAIRE

TAUX AEM
6,19%

SURFACE
1 759 m²

WALT
6,8 ans

PRIX D'ACQUISITION
9,1 M€



Situé à Aix en Provence, à Nice, à Marseille et à La Rochelle, ce portefeuille se place dans les villes ayant profitées pleinement du confinement, souvent présentes au classement des villes avec les meilleures qualités de vie en France.

Ces 4 « pieds d'immeubles » en alimentaire bio, sont le modèle adapté aux zones de chalandise CSP+ du portefeuille. Sur la ligne d'Aix en Provence se situe également un « Établissement Français du Sang ».

* Etablissement Français du Sang

Montessori, Eurofins & Pâtisserie

FRANCE

ACQUIS LE 25/04/2023

BORDEAUX - PIEDS D'IMMEUBLES MIXTES

TAUX AEM
5,87%

SURFACE
567 m²

WALT
6,33 ans

PRIX D'ACQUISITION
2,5 M€

La proximité faisant partie des axes de diversification pour CRISTAL Rente, ce portefeuille de pieds d'immeubles situé au cœur du centre historique et dans le nouveau quartier Bordeaux Lac a été sélectionné en fonction des critères habituels de notre stratégie.

- Robustesse des business model de nos locataires (école, laboratoire et pâtisserie branchée).
- Un loyer métrique maîtrisé dégageant un taux d'effort acceptable pour nos locataires



Praxis

PAYS-BAS

ACQUIS LE 12/05/2023

ROERMOND

TAUX AEM
6,47%

SURFACE
6 446 m²

WALT
14 ans

PRIX D'ACQUISITION
10,5 M€

PRAXIS compte 190 magasins au Pays-Bas et est considéré comme une société financière stable grâce à sa position de leader sur son marché et à la résilience du secteur DIY (moins impacté par le développement des market places virtuelles).

Situé à proximité de la frontière belge et allemande, la zone commerciale (Aldi/Lidl..) capte également le flux local (60 000 personnes en zone de chalandise primaire).



B&Q Liffey Valey

ACQUIS LE 26/06/2023

IRLANDE

DUBLIN

TAUX AEM
6,99%SURFACE
9 983 m²WALT
3,3 ansPRIX D'ACQUISITION
28,9 M€

B&Q filiale du Groupe Kingfisher réalise ses 3 Mds d'€ de CA principalement en UK et en Irlande. Spécialiste du « Do it Yourself », l'enseigne est portée par l'accroissement du temps passé à domicile par les consommateurs irlandais. Encore en augmentation en 2023, l'enseigne surperforme les résultats du groupe Kingfisher notamment par rapport à ses filiales françaises.

Considéré comme le flagship de l'enseigne en Irlande, le site affiche des résultats robustes et un loyer en ligne avec les standards de taux d'effort du secteur.



Praxis

ACQUIS LE 19/07/2023

PAYS-BAS

ROTTERDAM

TAUX AEM
6,26%SURFACE
5 737 m²WALT
8,3 ansPRIX D'ACQUISITION
8,7 M€

PRAXIS compte 190 magasins au Pays-Bas et est considéré comme une société financière stable grâce à sa position de leader sur son marché et à la résilience du secteur DIY (moins impacté par le développement des ventes sur internet).

Rénové en 2021, son emplacement est stratégique (mixte résidentiel/commercial) et à 15 minutes du centre de Rotterdam.



Jardiland, B&M & SoCoo'c

FRANCE

ACQUIS LE 03/08/2023

VALENCIENNES

TAUX AEM
6,04%
SURFACE
7 581 m²
WALT
6,31 ans
PRIX D'ACQUISITION
10,8 M€

Localisé au sein d'un parc d'activité commerciale captif, avec Leroy Merlin en locomotive. Ce portefeuille de 3 lignes colle parfaitement à la stratégie de la SCPI des grandes enseignes, avec une offre diversifiée et complémentaire (Jardin, Discount, et cuisines). Le B&M et le SoCoo'c ont été livrés en 2020, cellules conformes aux normes du décret tertiaire 2030.



Portefeuille Burger King (2 restaurants)

FRANCE

ACQUIS LE 28/09/2023

NEMOURS ET AMBERIEU-EN-BUGEY

TAUX AEM
5,90%
SURFACE
867 m²
WALT
12 ans
PRIX D'ACQUISITION
8,6 M€

Revenue en France en 2013, l'enseigne truste désormais 15% de PDM du burger dans l'hexagone et s'offre le luxe de concurrencer directement McDonald's sur certaines zones de chalandise.

Le groupe continue son maillage territorial et s'associe avec CRISTAL Rente pour ses nouvelles installations, ici à Nemours et Ambérieu, en pleine propriété.



Eroski

ACQUIS LE 08/11/2023

RIBADEO

TAUX AEM
6,17%SURFACE
7 719 m²WALT
7,2 ansPRIX D'ACQUISITION
13,6 M€

Situé au sein de la région où EROSKI est leader.

Le seul vrai hypermarché d'une zone commerciale consolidée (Decathlon, Burger King, Lidl..).

Rénové et agrandi en 2017.

Eroski est engagé jusqu'en 2030 sur un bail triple net.

PAYS BASQUE ESPAGNOL



Supermarché Match

ACQUIS LE 22/12/2023

FRANCE

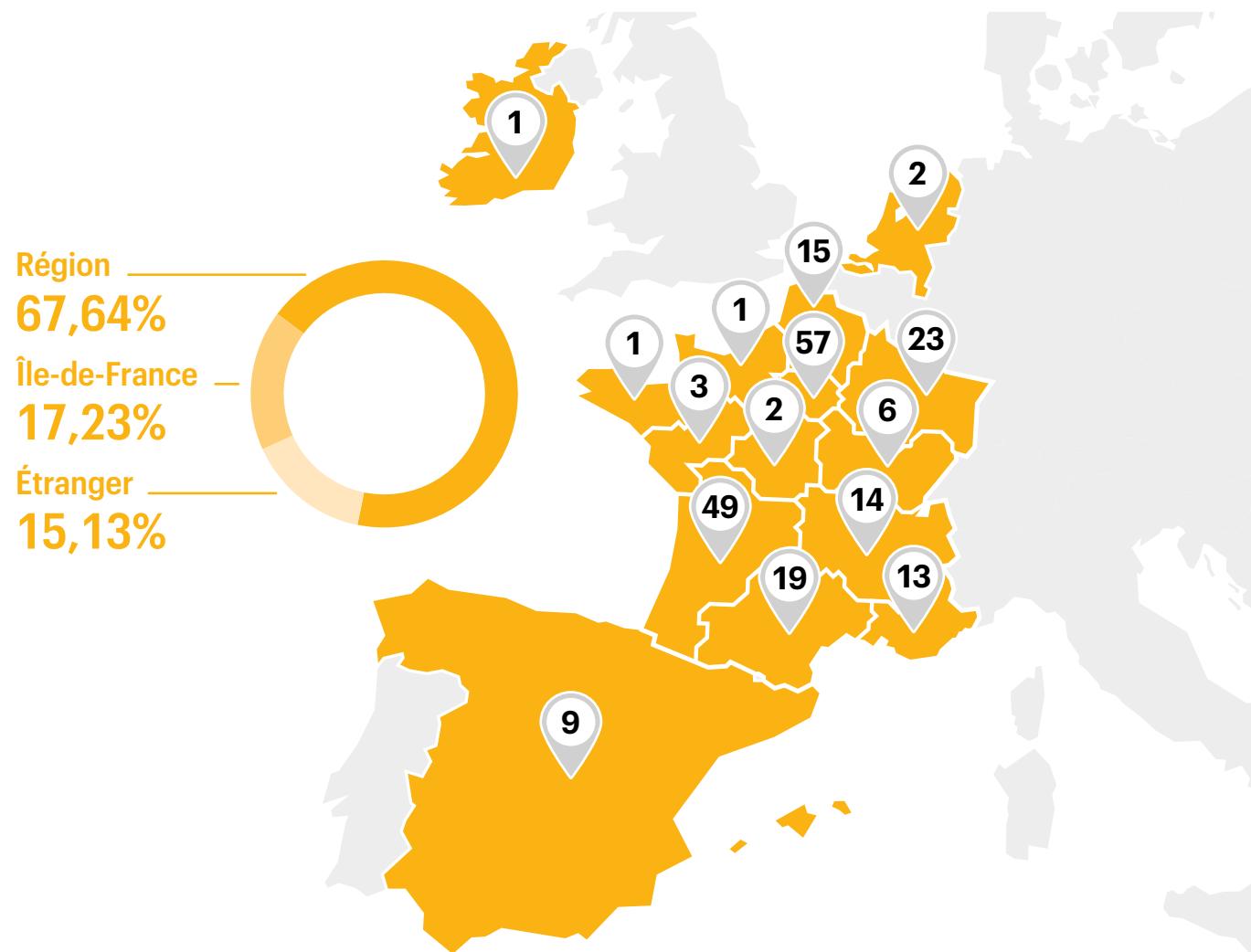
BEAUVAIS

TAUX AEM
6,37%SURFACE
3 349 m²WALT
5 ansPRIX D'ACQUISITION
6,5 M€

Bénéficiant d'une bonne accessibilité en entrée de ville, la zone va profiter du développement de la ZAC de la vallée du Thérain, futur écoquartier de 450 logements. La reprise future par Carrefour profitera à cette zone captive d'une agglomération gagnant 300 habitants chaque année.



Répartition géographique du patrimoine*

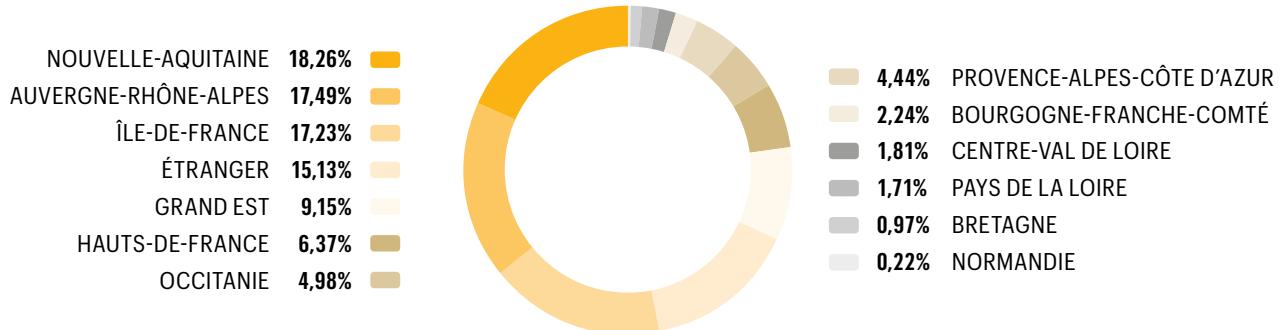


Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine*

RÉPARTITION	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS DIVERSES / SANTÉ	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
Paris	-	4 500 000 €	1 450 000 €	-	140 000 €	6 090 000 €	0,92%
Île-de-France	-	92 220 000 €	15 470 000 €	-	365 000 €	108 055 000 €	16,31%
Région	-	403 534 641 €	44 221 000 €	-	335 000 €	448 090 641 €	67,64%
Étranger	-	100 220 457 €	-	-	-	100 220 457 €	15,13%
TOTAL	-	600 475 098 €	61 141 000 €	-	840 000 €	662 456 098 €	100%

*Hors investissements indirects non contrôlés.

Répartition du patrimoine par localisation*



En 2023, la stratégie d'allocation de CRISTAL Rente s'est caractérisée par les deux lignes directrices suivantes :

- Continuer ses investissements en commerce alimentaire, restauration rapide en France et en zone euro, afin de maintenir un rapport équilibré entre le potentiel de réversion positif et le rendement brut global du patrimoine ;

- Poursuivre la diversification des poches d'allocation des actifs commerciaux ayant un caractère résilient et une « valeur défensive ».

Ces deux lignes restent inscrites dans un sourcing d'investissement basé sur deux fondamentaux : stabilité et résilience.

Répartition du patrimoine par typologie d'activité*

Autres

9,36%

3,45% Automobile, Parking

2,33% Santé, Loisirs et ERP à vocation sociale

1,90% Discount non-alimentaire

0,43% Divers

1,25% Vacant

Restauration

15,42%

Commerce alimentaire

48,34%

Bricolage et jardinerie

26,88%

*hors investissements indirects non contrôlés.

Point sur le marché en France

Le commerce alimentaire

La grande distribution alimentaire entre en phase de recomposition avec la cession des magasins Casino, le rachat de Cora et Match et l'impact de l'inflation sur les produits de grande consommation. Évalué à environ 200 Mds d'euros en 2023 en fonction de différentes données, le secteur est aujourd'hui représenté par le Groupement E. Leclerc avec 23,50% des parts, suivi par le Groupe Carrefour (19,8%) et le Groupement Les Mousquetaires (16,10%). Concernant Lidl et Aldi, leurs parts de marché sont en stagnation (7,8% et 2,8%) et les deux enseignes ont du mal à fidéliser la clientèle malgré la présence renforcée en termes de marketing. Les deux lignes de consolidation pour Carrefour avec l'absorption de Cora et Match et la cession progressive des magasins Casino à Intermarché devront renforcer la présence de ces deux Groupements face à la progression consécutive du groupe Leclerc. Ce secteur reste très recherché en termes d'investissement par les acteurs institutionnels et privés mais ne représente qu'une part très restreinte des cessions contrairement aux années précédentes (13% en 2022, 19% en 2021 et 2020 selon les données JLL).

Plus globalement, le commerce en tant que classe d'actifs a enregistré un montant total de 3 Mds d'euros d'investissement en 2023 et se concentre en majeure partie aujourd'hui sur la cession des centres commerciaux et des Retail Park par rapport aux centres villes ou, comme nous l'avons précisé précédemment, aux enseignes alimentaires. La décompression des taux sur toutes les classes d'actif s'est poursuivie, accompagnée par la perspective d'une baisse des taux directeurs fin décembre 2023. Concernant le commerce, la correction initiée en période Covid devrait se terminer dans le courant de l'année 2024 en permettant aux taux de se stabiliser aux alentours de 4,25%-5% en fonction de la typologie et retrouver la dynamique transactionnelle précédente.

Selon les données Procos à septembre 2023, les secteurs qui continuent leur résistance à tous les aléas conjoncturels sont l'alimentaire, la beauté, la restauration, l'optique et le sport. Leurs performances représentent une moyenne globale entre +3% et +4% des volumes vendus et sont comparables avec celles de l'année 2022.

De très fortes baisses caractérisent en revanche le secteur de l'habillement-chaussure (-23%) et de l'équipement de la maison (-6,2%).

En ce qui concerne les CA, la période profite aux hypermarchés qui surperforment par rapport à la proximité avec toutefois l'écart entre les chiffres d'affaires en hausse (+9%) et la baisse des volumes (-3,5%) sauf pour les ventes sur Internet. Ce phénomène est présent dans tous les pays de la zone euro sous l'impact de l'inflation.

Le commerce évolue et évoluera certes avec les transformations digitales, IA et RSE mais restera toujours une activité prioritaire et nécessaire pour les besoins de la population mondiale.

Le bricolage et la jardinerie

Le secteur est aujourd'hui impacté par l'inflation avec la baisse des ventes de 1,5% au 1^{er} semestre 2023 et de 3,5% en cumul annuel et se tourne progressivement vers la clientèle professionnelle afin de tirer profit de la dynamique du marché de la rénovation énergétique et thermique.

Le marché qui a atteint en deux ans 34 Mds d'euros cherche à se repositionner en créant des partenariats à l'achat comme Kingfisher et Mr Bricolage, ou la mise en place des concepts spécialisés par Leroy Merlin, ou le Carbon Score de ManoMano, ou encore une fois le système de notation afin d'aider une clientèle dans « leurs choix à impact environnemental ».

Concernant la répartition des parts, Adéo détient 45% du marché avec ses enseignes Leroy Merlin, Weldom, Bricoman, suivi par Kingfisher (26% - Brico Dépôt, Castorama), Les Mousquetaires (14% - Bricorama, Bricocash, Bricomarché) et Mr Bricolage (8,5%).

Concernant le secteur du jardinage, celui-ci après deux années de surperformance avec 8,5 Mds de CA en 2022, entre à nouveau dans sa « phase de linéarité » avec une augmentation de CA sur la partie « Loisirs » au détriment des ventes de végétaux. Le secteur est également soutenu par les nouvelles technologies en proposant non seulement des sites de vente à distance mais également des sites « tuto jardin ».

Le groupe TERRACT concentrant 1 700 points de vente (Gamm Vert, Jardiland) a enregistré au titre de l'année 2022-2023 plus de 2 Mds d'euros de CA donc 25% des parts de marché. Le groupe envisage de renforcer son positionnement sur le marché de la boulangerie-snacking et sur le développement des marques propres en jardinerie.

La restauration

Le segment du marché dont la progression du CA est estimée à 5% par an hors inflation, a augmenté de plus de 45% en termes de volumes de vente avec un CA annuel évalué à environ 18 Mds d'euros. Le secteur attire majoritairement une population de 18 à 24 ans plus encline au nomadisme alimentaire et se caractérise par une hybridation croissante des concepts entre la restauration, la distribution et le snacking et l'offre de plus en plus tournée vers « fast casual ». McDonalds reste toujours stratégiquement le leader mondial avec ses 40 000 restaurants dans le monde et sa politique d'ouverture de 10 000 restaurants supplémentaires d'ici 2027. Avec 1 500 restaurants en France et 6 Mds d'euros

de CA, l'enseigne occupe toujours la première place, suivie par Burger King totalisant 500 restaurants en France en septembre 2023 pour un volume de CA estimé à 1,8 Mds d'euros.

Le secteur de la santé

Le marché immobilier de santé joue un rôle de plus en plus réponduant dans des poches d'allocation d'actifs auprès des différentes structures d'investissement. De plus en plus liquide, le volume d'investissement sur ce secteur a représenté 5,7 Mds d'euros entre 2018 et 2022 contre 2,6 Mds d'euros entre 2013 et 2017 sur les marchés allemand, français, belge, italien, espagnol et portugais. Plusieurs facteurs socio-économiques et financiers jouent en faveur l'augmentation de la taille du marché : vieillissement de la population, indépendance sanitaire et budget public, volatilité moins élevée des taux de rendement et potentiel d'expansion et d'externalisation. La décompression des taux entre le 3ème trimestre 2022 et 3ème trimestre 2023 a varié entre 50 et 100 pbs pour cette classe d'actifs en Europe par rapport à 150 pbs en moyenne pour les bureaux. La cession d'Icade Santé à Primonial REIM pour 1,4 Mds d'euros a boosté les volumes d'investissement au 3T2023 de 12% sur un an. En revanche, le total de 9 Mds d'euros d'acquisition sur 12 mois glissants représente une baisse de 37% par rapport à la période précédente. La France a capté plus de 31% de parts de marché en termes d'acquisition en 2023 étant précisé que la plupart des investisseurs sont situés en Allemagne, UK, Suisse et aux Pays-Bas. Le marché est très large en terme de structures privées et publiques, le parc et les capacités en cliniques MCO, SMR, PSY et EPHAD avec des stratégies immobilières de Korian, Ramsay, Elsan légèrement variables et fait l'objet d'une stratégie croissante sur le marché des sociétés de gestion comme Amundi ou BNP. Le partenariat entre Oxford Properties Group et Novaxia dans le co-investissement des actifs immobiliers Life Sciences pour accélérer la croissance du secteur en France fait partie des approches reliant l'immobilier et l'innovation scientifique

en matière de santé. Malgré une structuration relativement lente en comparaison aux autres actifs, ce marché n'est pas encore mature et offrira beaucoup d'opportunité aux investisseurs cherchant à consolider leur exposition à cette classe d'actifs.

Le secteur du bureau

L'investissement en immobilier de bureaux a enregistré une baisse en passant de 70% à 53% du fait des facteurs cumulatifs liés à l'essor du travail hybride, le financement limité, la décompression généralisée des taux de rendement des actifs immobiliers en 2023.

6,4 Mds d'euros ont été investis sur le marché français de bureau avec une baisse de 56% en IDF et 52% en région par rapport à l'année 2022 avec une répartition suivante : 4,7 Mds d'euros pour Paris/IDF et 1,7 Mds d'euros pour les grandes métropoles régionales.

Les transactions inférieures à 30M d'euros représentent presque la totalité des transactions et 60% des volumes de l'année.

La liquidité limitée pour les transactions en Ile-de-France et un intérêt plus important pour les immeubles neufs de bureaux en région démontrent une certaine fracturation du marché. Il en est de même pour la demande placée qui reste présente en IDF mais insuffisante pour absorber l'offre immédiate de 4 759 000 m² au 4T2023 mais dont la qualité se dégrade en régions notamment en ce qui concerne les investissements en VEFA.

Cette situation est également renforcée par l'accélération des stratégies value-add des investisseurs, l'impact du sujet environnemental et les craintes liées de la révision du PLU bioclimatique. Les prix métriques dans Paris QCA ont enregistré en 2023 une baisse moyenne de 20% et hors de Paris de plus de 25% démontrant la tendance des investisseurs à augmenter une prime de risque de 100 voire 150 pbs de base.

Point sur le marché en zone Euro

Le marché espagnol

Le marché des bureaux en Espagne a atteint un montant total de 1,223M d'euros d'investissement, Madrid représentant 73% du volume total des acquisitions. Le 4ème trimestre 2023 s'est achevé avec 300M d'euros de transactions du au repricing sur le marché qui n'a pas freiné les véhicules français d'investissement en recherche de rendements attractifs et des baux longs ni les fonds value add.

Le rendement des bureaux prime à Madrid à fin décembre 2023 s'est élevé à 4,60% (+70% pbs par rapport au décembre 2022). Le secteur est aujourd'hui caractérisé par une demande placée entre 450 000 et 475 000 m², la pression à

la hausse sur les loyers entraînés par la rareté des immeubles classés A et l'augmentation potentielle du taux de vacance sur les très grandes surfaces, moins recherchées par de petites entreprises très actives sur le marché.

Les investissements portant sur les centres commerciaux et les retail park ont représenté 45% de tous les investissements dans les actifs commerciaux en 2023. Le nombre des opérations portant sur les retail park est passé d'une en 2022 à cinq en 2023 témoignant d'un intérêt croissant des investisseurs pour cette typologie d'actifs. En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont augmenté de 50 pbs en moyenne pour les high streets (4%), de 75 pbs pour les centres commerciaux et de 100 pbs (6,75%) pour les retail

park (6,50%). Le marché espagnol des centres commerciaux est un secteur déjà consolidé et la tendance actuelle est de procéder aux travaux de « refurbishment » conformément aux dernières exigences techniques et aux critères de durabilité, ce qui crée et créera un effet de polarisation comme sur le marché de bureaux.

Le marché irlandais

Les investissements sur le marché irlandais ont atteint 1,85 Mds d'euros en 2023, représentant le niveau le plus bas depuis 2013 avec toutefois un regain d'intérêt des investisseurs depuis janvier 2024. Avec l'impact du Brexit, le secteur des bureaux dans la capitale irlandaise bénéficie d'une demande placée importante qui devra contrecarrer en 2024 le taux actuel de vacance de 17% notamment pour les immeubles situés en centre-ville. La stratégie ESG sera une priorité majeure en 2024 pour les bureaux et servira également d'axe de conversions de ces actifs en hôtels ou en centres médicaux pour les bureaux de seconde zone. Compte tenu de la faible exposition à la dette, le marché irlandais ne s'attend pas à une vague de cession en 2024. En ce qui concerne la répartition d'investissements par secteur en Irlande, elle est répartie d'une manière homogène et représente plus de 20% d'allocation pour chaque poche de « core sector ». Les taux moyens de rendement pour le bureau prime se situe entre 4% et 5% pour les cessions du 4T2023. Concernant la situation du « retail » en Irlande, il faut rappeler que l'économie du pays a été l'une des plus performantes de la zone euro ces derniers 10 années. Cependant, comme dans tous les pays européens de la monnaie commune, l'inflation et le taux d'intérêt ont et auront un impact sur les « indépendants ». Pour ce qui est de l'e-commerce, le niveau de pénétration post covid est revenu à son taux de croissance d'avant la pandémie et se situe à 16% (25% pour la GB).

Le commerce a représenté 23% du volume total d'acquisition du marché irlandais et devrait maintenir sa part en 2024 compte tenu des taux de rendement allant de 5,75% à 7,75% pour cette classe d'actif. En outre, l'absence de nouvelles constructions devrait renforcer la demande des investisseurs sur les locaux commerciaux. Par ailleurs, les capitaux alternatifs spécialisés dans la dette « high yield credit » entrés sur le marché en 2023 continueront à être présents en 2024.

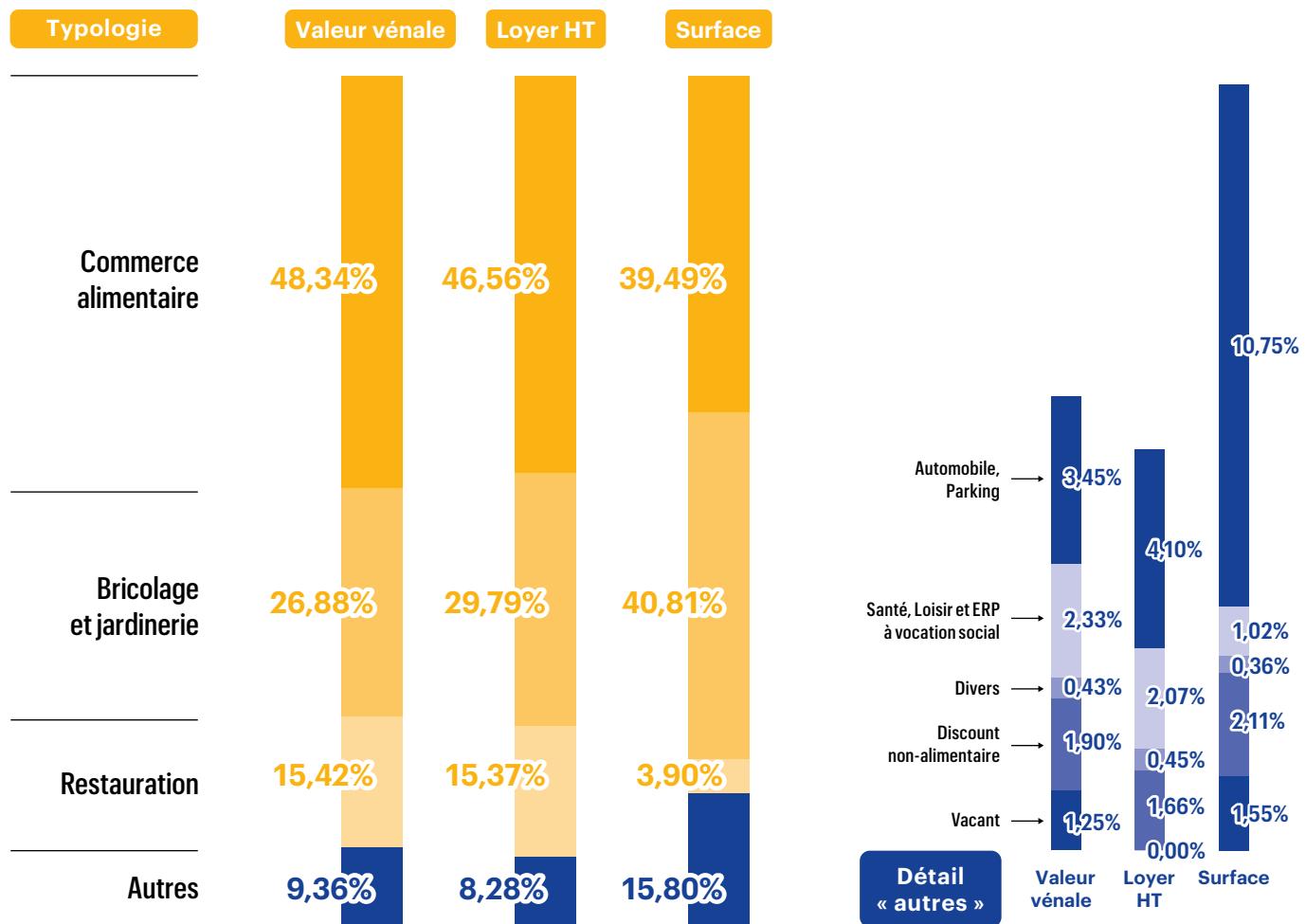
Selon les indicateurs économiques de BCE, les taux de swaps devraient s'échanger sensiblement à des niveaux inférieurs à ceux de 2023 ce qui soutiendra l'activité transactionnelle financée par la dette en Irlande en 2024.

Le marché néerlandais

Le marché d'investissement du bureau a enregistré une baisse de 68% en 2023 par rapport à l'année précédente et a culminé à 1,3 Mds d'euros. Comme en France, le travail hybride, le taux d'intérêt et en conséquence la baisse des valeurs des actifs ont joué un rôle déterminant dans la réduction du montant des investissements. Le marché est actuellement sous tension des cessions forcées potentielles des actifs évalués entre 500 et 750M d'euros par les fonds d'investissement en recherche de liquidité. Par ailleurs, l'impact d'ESG et la demande des preneurs cherchant des bureaux qui répondraient à des critères de durabilité sont en train de redéfinir la notion de « core » et d'augmenter le risque de vacance pour les actifs obsolescents et/ou isolés des hubs de transport. De même, le loyer des actifs « durables » pourrait même augmenter de 20% du fait de la rareté de ces actifs aux Pays-Bas. Le taux initial de rendement brut d'Amsterdam en tant que taux indicateur se situait à 4% au 1^{er} semestre 2023.

Le marché d'investissement en commerce a atteint 990M d'euros en 2023, ce qui représente une baisse de 51% par rapport à 2022. L'augmentation des transactions est attendue pour le second semestre 2024 en ce qui concerne les high streets et les supermarchés ou les commerces de proximité. Les 20 premières villes commerçantes du pays deviennent de plus en plus attractives du fait de la stabilité du marché, de la rapidité de la recommercialisation et du taux de vacance avoisinant à peine 6%. La durabilité prend une place de plus en plus large dans la sélection des actifs et les investisseurs institutionnels sont aujourd'hui dans une démarche de négociation des coûts annexes dédiés aux critères de durabilité, ce qui conduit progressivement et conduira à une augmentation du spread entre les actifs verts et « marrons ».

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



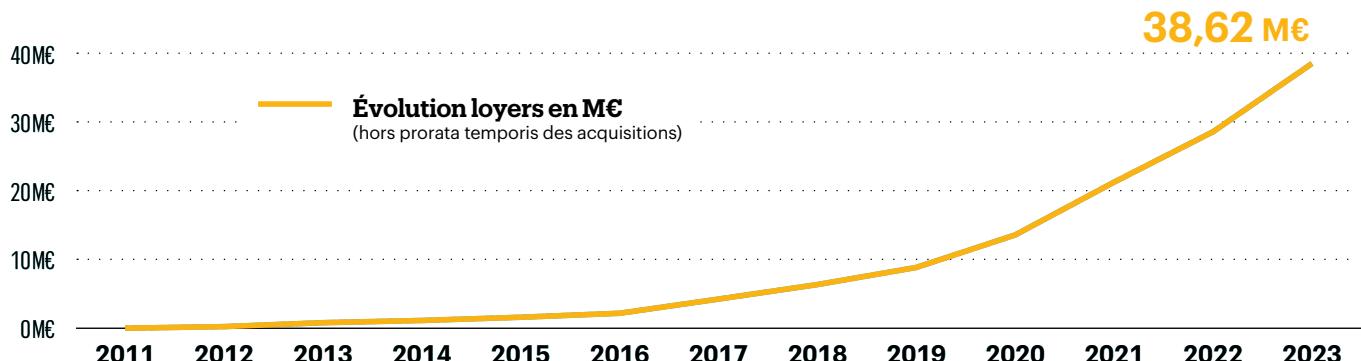
Politique d'investissement immobilier

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 du 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

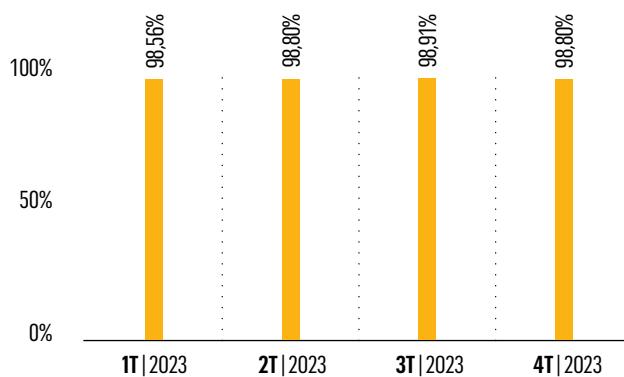
En 2023, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 38 625 296 € contre 28 671 651 € pour l'exercice 2022, ce qui représente une variation de +34,72%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2023 et au mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.



Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (y compris les indemnités compensatrices de loyers), ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (ASPIM).

Évolution du TOF au cours de l'année 2023*



Les TOF trimestriels et annuel sont restés stables, voire en légère augmentation par rapport à l'année 2022.

L'évolution annuelle du taux d'occupation financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse, Thuir, Amnéville et Louveciennes qui font l'objet de mandats de commercialisation.

Taux d'occupation financier annuel*



- Locaux occupés : 97,89%
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 0,82%
- Vacance locative : 1,29%
- Locaux vacants sous promesse : 0%
- Locaux vacants en restructuration : 0,27%
- Locaux vacants en recherche de locataire : 1,02%

Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

*hors taux d'occupation financier des actifs détenus dans des participations non contrôlées

Contentieux en cours

Contentieux contre la SARL Amnéville Développement (Amnéville)

Par arrêt du 4 juillet 2019, la cour d'appel de Metz a confirmé le jugement déféré en ce qu'il a :

- Déclaré la demande de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) CRISTAL Rente recevable,
- Rejeté la demande de dommages et intérêts de CRISTAL Rente au titre des loyers impayés,
- Dit qu'il ne pouvait statuer sur la demande de garantie de la SARL Amnéville Développement à l'encontre de la SCI Les Peupliers qui n'est pas partie au litige.

Infirmer pour le surplus et statuant à nouveau,

- Déclaré la demande de CRISTAL Rente recevable,
- Fixé la créance de CRISTAL Rente au passif de la liquidation judiciaire de la SARL Amnéville Développement à la somme de 787 167 € à titre de réduction du prix et 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement à payer à CRISTAL Rente la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Débouté le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement aux entiers dépens.

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

Cette décision est aujourd'hui définitive.

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

L'issue de ce litige est désormais soumise à l'aléa tenant à la solvabilité de la société Amnéville Développement, en liquidation judiciaire.

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2023.

Contentieux contre la SARL Bio c' Bon (Nogent-sur-Marne)

Par jugement en date du 2 septembre 2020, le tribunal de commerce de Paris a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SARL Bio c' Bon IDF.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 novembre 2020, il a été procédé à la déclaration de la créance de CRISTAL Rente pour les sommes suivantes :

- Loyers et charges impayés : 136 333,37 €
- Indemnités forfaitaires et intérêts : 11 294,17 €
- Frais : 410,02 €

Soit un montant total de 119 037,56 € (148 037,56 € - 29 000 € de dépôt de garantie à déduire par compensation).

Par jugement en date du 2 novembre 2020, le tribunal de commerce de Paris a arrêté un plan de cession des actifs de la SARL Bio c' Bon IDF au bénéfice de la société Carrefour.

La société Carrefour dispose en conséquence de la qualité de preneur au titre du bail commercial depuis le 2 novembre 2020.

Un avenant au bail doit être régularisé et il convient de préciser que le jugement du tribunal de commerce de Paris offre la faculté à la société Carrefour d'étendre la destination du bail à l'activité de vente de produits non bio pour accroître la rentabilité.

Durant le premier trimestre 2021, les loyers dus exigibles durant la période d'observation ont été régularisés.

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2023.

Contentieux contre la SAS France BKR / BK INVEST France (Pontault-Combault / Villiers-sur-Marne / Herblay)

Dans le contexte de crise sanitaire, le preneur de ces 3 actifs (enseigne Burger King), qui a suspendu unilatéralement le règlement des loyers, a sollicité une franchise à hauteur de 45% des loyers du 2ème trimestre 2020.

CRISTAL Rente n'ayant pas accepté cette proposition, elle a assigné le preneur :

- Devant le tribunal judiciaire de Melun en date du 2 juin 2021 (actif situé à Pontault-Combault) ;
- Devant le tribunal judiciaire de Créteil en date du 3 juin 2021 (actif situé à Villiers-sur-Marne) ;
- Devant le tribunal judiciaire de Pontoise en date du 11 juin 2021 (actif situé à Herblay).

Par jugement en date du 13 février 2023 du Tribunal Judiciaire de Pontoise, BK INVEST France et France BKR ont été condamnées au paiement de la somme de 34 416,76 €.

Afin de mettre un terme aux deux autres procédures en cours ayant le même objet, un protocole d'accord a été conclu entre les parties en vue du remboursement des sommes suivantes :

- Une somme de 34 416,76 € TTC, pour le Bail HERBLAY ;
- Une somme de 44 545,65 € TTC pour le Bail PONTAULT-COMBAULT ;

- Une somme de 48 007,83 € TTC, pour le Bail VILLIERS-SUR-MARNE.

Ces dossiers sont donc désormais clôturés.

Contentieux contre M. Jean-Michel EGRETIER (Narbonne)

CRISTAL Rente a été assignée par M. Jean-Michel EGRETIER en date du 1^{er} décembre 2022 devant le Tribunal judiciaire de Narbonne, étant précisé que la date d'audience a été fixée au 26 janvier 2023.

Il est demandé au Tribunal judiciaire de prononcer la nullité de la clause de l'acte authentique du 5 septembre 2005 en ce qu'elle octroie à CRISTAL Rente une servitude non aedificandi, une servitude de passage et une servitude de stationnement sur la parcelle appartenant à M. Jean-Michel EGRETIER.

Cette procédure est actuellement pendante devant le Tribunal judiciaire de Narbonne, étant précisé que la prochaine date d'audience a été fixée au 25 mai 2023.

Par jugement du 30 novembre 2023, le tribunal a débouté Monsieur EGRETIER de toutes ses demandes, et l'a, en outre, condamné à payer à la SCPI CRISTAL Rente, la somme de 2500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cette somme ayant fait l'objet d'un règlement en janvier 2024, ce dossier est donc désormais clôturé.

Contentieux contre la SAS Adagio (Vanves)

Dans le contexte de crise sanitaire, le preneur de cet actif a suspendu unilatéralement le règlement des loyers et aucune solution amiable n'a été trouvée à ce jour bien que des pourparlers soient toujours en cours.

En parallèle, plusieurs procédures ont été engagées :

- Un congé comportant refus de renouvellement sans paiement d'indemnité d'éviction a été signifié au preneur en date du 6 septembre 2021,
- Une assignation en référé a été signifiée au preneur aux fins d'obtenir un paiement provisionnel des montants dus.

Le Tribunal judiciaire de Nanterre a rendu un jugement en date du 8 juin 2022 aux termes duquel :

- La Société ADAGIO a été condamnée à régler à CRISTAL Rente la somme de 1 236 € (loyers arrêtés au 23 mars 2022),
- Les demandeurs ont été déboutés de leur demande de résiliation judiciaire des baux commerciaux,
- La Société ADAGIO a été condamnée à payer la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile à CRISTAL Rente.

CRISTAL Rente a interjeté appel dudit jugement en date du 11 juillet 2022.

S'agissant de la procédure d'appel qui était pendante devant la Cour d'Appel de Versailles, un protocole d'accord transactionnel a été signé, prévoyant le paiement des arriérés locatifs et le paiement de la somme de 1 000 € par copropriétaire au titre des frais engagés, de sorte que les parties se sont désistées de l'appel, conformément à l'arrêt rendu par ladite juridiction, le 26 octobre 2023.

Ce dossier est désormais clôturé.

Contentieux contre la SAS VICTOR N et la SAS IN EXTEENO Île-de-France (Nogent-sur-Marne)

CRISTAL Rente a été assignée par la SAS VICTOR N et la SAS IN EXTEENO Île-de-France suite au trouble de jouissance causé par l'activité de la SAS ALESS, preneur à bail du local commercial sis 7, avenue de Joinville – 94130 Nogent-sur-Marne, appartenant à CRISTAL Rente.

Il est demandé la cessation des nuisances sous astreinte et la condamnation au paiement de la somme de 8 000 € en réparation du préjudice subi.

Par ordonnance en date du 22 avril 2022, le Président du Tribunal judiciaire de Créteil a enjoint les parties de rencontrer un médiateur.

Aucune date de médiation n'a encore été fixée en raison de la carence des demandeurs.

Aussi, par ordonnance en date du 17 octobre 2022, le Président du Tribunal judiciaire de Créteil a prononcé la radiation de l'affaire.

Une médiation est en cours, ayant abouti à un accord conclu entre les parties, dont la finalisation est en cours.

Contentieux contre la SAS JIM-WDF (Nogent-sur-Marne)

Le 7 septembre 2022, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié au preneur, les impayés s'élevant à cette date à la somme de 26 124,40 €.

Le 1^{er} février 2023, CRISTAL Rente a assigné le preneur devant le Tribunal judiciaire de Créteil. Suite au paiement de sa dette locative par le preneur, l'affaire est toujours pendante devant la juridiction saisie et l'affaire a été mise en délibéré au 15 février 2024.

Le Tribunal judiciaire de Créteil, dans son ordonnance du 15 février, a fait prospérer les principales demandes de la SCPI, à savoir : la condamnation du preneur à la somme de 36 310,91€ au titre de sa dette locative arrêtée au 12 janvier 2024, étant précisé que des intérêts sont dus à compter du 1^{er} septembre 2022 sur la somme de 26 124,40€ et à compter du 1^{er} février 2023 pour le surplus.

La juridiction a par ailleurs constaté que la clause résolutoire était acquise le 2 octobre 2022 et a ordonné l'expulsion du preneur à défaut de départ volontaire dans les 15 jours suivants la signification de l'ordonnance. L'indemnité d'occupation a été fixée au montant du loyer majoré des

charges, taxes et accessoires, et le preneur a été condamné à son règlement.

La demande d'indemnité de la SCPI, du fait de la résiliation fondée sur les termes du bail n'a pas été accueillie par le juge des référés, ce dernier ayant considéré qu'il s'agissait d'une clause pénale dont l'application relevait des juges du fond. Enfin, le preneur a été condamné à payer à la SCPI la somme de 1 000€ au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Contentieux contre la Société SUPERMACHE JIVI (Romainville)

Le 13 avril 2022, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié au preneur, les impayés s'élevant à cette date à la somme de 206 287,52 €.

Le 21 juin 2022, CRISTAL Rente a assigné le preneur devant le Tribunal judiciaire de Bobigny.

En février 2023, une ordonnance en référé a été rendue par le Tribunal Judiciaire de Bobigny, prononçant la résiliation du bail, et l'expulsion du preneur, en condamnant le Preneur au règlement de la somme prévisionnelle de 178 745 €.

Cette somme a fait l'objet d'une déclaration de créances compte tenu de la liquidation judiciaire du Preneur.

Contentieux contre la SARL SARWIN SUPER MARKET (Romainville)

Suite à un commandement de payer visant la clause résolutoire resté infructueux, le Preneur a été assigné devant le Tribunal Judiciaire de Bobigny, en vue du remboursement de son impayé locatif s'élevant à la somme de 109 834,40 €.

Aux termes d'une ordonnance de référé prononcée le 29 janvier 2024 par le Tribunal Judiciaire de Bobigny, la SCPI a obtenu gain de cause sur ses demandes principales. Le preneur et sa caution ont été condamnés à payer à la SCPI la somme provisionnelle de 50 395,78€, correspondant à la dette locative du locataire au 8 décembre 2023. La juridiction a octroyé des délais de paiement aux débiteurs, afin de lui permettre de rembourser sa dette en 10 acomptes mensuels. Les effets de la clause résolutoire ont été suspendus le temps des délais de paiement accordés.

Contentieux contre la société AMD1 FOOD (Louveciennes)

Ce Preneur a été placé en procédure de sauvegarde, ouverte par le Tribunal de commerce de Versailles en date du 14 février 2023.

La résiliation du bail a été prononcée par le liquidateur judiciaire, et le locataire a quitté les lieux.

Suite au dépôt d'un relevé de forclusion par la SCPI, le Tribunal de commerce de Versailles a, par ordonnance du juge-commissaire du 6 décembre 2023, fait droit à la demande de la SCPI, lui permettant de déclarer sa créance

au près du liquidateur. La déclaration de créances a donc été adressée au liquidateur en date du 26 décembre 2023.

Contentieux contre la société POINT DAMIGNY (Monsieur Bricolage – Saint-Jouan-les-Guérets)

Suite à un commandement de payer visant la clause résolutoire, resté infructueux, le preneur a été assigné en vue du remboursement de son impayé locatif s'élevant à la somme de 169 933,63€.

Étant donné qu'il a fait connaître son intention de parvenir à un accord amiable, des échanges sont en cours, et l'audience de référé prévue le 8 février 2024 devant le tribunal Judiciaire de Saint-Malo a donc fait l'objet d'un renvoi au 11 avril 2024.

Contentieux contre la société NATUREO (Louveciennes)

Ce Preneur a été placé en procédure de sauvegarde, ouverte par le Tribunal de commerce d'Évry en date du 10/05/2023.

La SCPI a déclaré sa créance à hauteur de 20 228,66 €.

Contentieux contre la société LIDL France SNC (Lyon)

CRISTAL Rente a été assignée par LIDL France SNC en date du 16 mars 2022 devant le Tribunal judiciaire de Lyon.

Il était demandé au Tribunal judiciaire de :

- Fixer le prix du bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2021 la somme annuelle de 90 000 € HT/HC,
- Condamner CRISTAL Rente à rembourser à la société LIDL France SNC le trop-perçu de loyers depuis le 1^{er} avril 2021,

Subsidiairement,

- Ordonner une mesure d'instruction sur le prix du bail renouvelé,
- Fixer le loyer provisionnel, pendant la durée de l'instance à la somme annuelle de 90 000 € HT/HC.

Le Tribunal judiciaire de Lyon a rendu un jugement en date du 6 septembre 2022 ordonnant une expertise.

Les opérations expertiales sont en cours, et un certain nombre d'éléments ont été requis par l'Expert afin d'établir sa note de synthèse. Le rapport définitif de l'Expert n'est pas encore déposé.

Contentieux contre le syndicat des copropriétaires du BOIS DE LA CAILLE

Le syndicat des copropriétaires du BOIS DE LA CAILLE a engagé une procédure à l'encontre de la SCPI CRISTAL Rente.

Il est demandé la dépose d'équipements installés par la société LIDL (preneur de la SCPI) sur les parties communes, et l'organisation d'une mesure d'expertise.

La procédure est toujours pendante devant le tribunal judiciaire de LYON, étant précisé que l'audience de plaidoiries est fixée au 8 avril 2024.

Contentieux contre la société ALDI (Revel)

En date du 14 juin 2022, ALDI a délivré un congé avec effet au 26 décembre 2022. Lors de l'état des lieux dressé par huissier, de nombreux désordres ont été constatés et un devis de remise en état à hauteur de 432 993,15 € a été établi. Par ailleurs, un impayé locatif a été constaté à hauteur de 68 073,45 € TTC.

Malgré une tentative d'arrangement à l'amiable, la SCPI a délivré une assignation à l'encontre de son preneur. Une première audience était prévue le 9 novembre 2023 devant le Tribunal Judiciaire de Paris aux fins d'obtenir notamment la condamnation du preneur au versement de plusieurs sommes dues au titre des réparations locatives imputables à la société ALDI, ainsi qu'au titre des loyers et charges non réglés par ce dernier avant son départ.

L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 21 mars 2024.

En outre, la société ALDI Marché Toulouse a fait connaître son intention de parvenir à un accord amiable, des échanges sont donc en cours.

Contentieux contre la commune de REVEL

En parallèle, par délibération de la commune de REVEL du 28 juillet 2023, le conseil municipal de la ville de REVEL a décidé d'approver l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'une acquisition par la SCPI.

La SCPI a saisi le Tribunal administratif de Toulouse via une Requête introductive d'instance afin de contester ledit droit de préemption.

Des discussions sont en cours à l'amiable.

Contentieux contre les gens du voyage

1. Jardiland – Saint-Germain-du-Puy

Une assignation en référé aux fins d'expulsion des gens du voyage leur a été délivrée. Le tribunal y a fait droit par ordonnance en date du 27 octobre 2023. Dans le même temps, les gens du voyage ont quitté le site spontanément.

2. Jardiland – La Sentinel

Deux requêtes successives aux fins d'expulsion d'occupants sans droit ni titre ont été déposées, toutes deux suivies d'effet puisque le Tribunal a fait droit à la demande d'expulsion, et que dans les deux cas, les squatteurs ont quitté les lieux.

Ces deux dossiers sont donc désormais clôturés.

Provision pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2023 s'élève à 367 900 € contre 455 989 € en 2022 et représente 0,95% du produit locatif facturé par le fonds. Ce montant concerne les locataires suivants : Franprix (234 K€), AMD1 Food (71 K€) et DR Costa (4 K€).

Le montant des créances passées en perte s'élève à 1 372 € au 31/12/2023 et concerne le locataire Eurasia.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Rente a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 3 678 409 € 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 7 juillet 2016. Il est entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} 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).

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2023 s'élève à 28 466 594 €.

Le résultat comptable de l'exercice 2023 s'élève à 27 783 823 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2023	27 783 823 €
Report à nouveau	138 332 €
Résultat à affecter	27 922 155 €
Dividende 1T2023 (règlement en avril 2023)	6 163 690 €
Dividende 2T2023 (règlement en juillet 2023)	6 485 936 €
Dividende 3T2023 (règlement en octobre 2023)	6 875 000 €
Résultat à affecter	8 397 528 €
Dividende 4T2023 (règlement en janvier 2024)	7 216 936 €
Résultant restant à affecter au 31/12/2023	1 180 592 €
Affectation au Report à nouveau	1 180 592 €

Définition du taux de distribution (ASPIM)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat à affecter	4,23%
Part de la fiscalité payée par CRISTAL Rente pour le compte des associés sur le résultat à affecter	0,00%
Part de la distribution de la plus-value sur le résultat distribuable sur le résultat à affecter	0,00%
Part du résultat distribué sur le résultat à affecter	95,77%

Évolution historique des dividendes

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	237,60 €	247,33 €	247,34 €	247,34 €	250,00 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	11,99 €	11,64 €	12,47 €	12,50 €	12,50 €
Taux de distribution	5,08%	4,84%	5,09%	5,05%	5,00%

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droits de la société s'établit à 671 305 503 € au 31/12/2023 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 662 456 098 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,68% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +0,03%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 614 109 451 €, soit une progression de +7,87% ;
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 8 849 405 €, soit 1,32% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation -3,19% au 31/12/2023.

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.

Le patrimoine immobilier de la société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2023, seules les dernières acquisitions réalisées en décembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droit et hors frais (soit 3,04% de la valeur total des actifs immobiliers).

NB : L'article R.214-122 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. »

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT (PRIX AEM)	PRIX HT HD HORS FRAIS
FACOTEL	MONTROUGE	62 809 €	5 129 €	57 680 €
PYTHAGORE	METZ	54 146 €	4 340 €	49 806 €
FACOTEL	COURBEVOIE	60 902 €	4 902 €	56 000 €
ADAGIO	VANVES	97 330 €	7 330 €	90 000 €
PYTHAGORE	COURBEVOIE	71 745 €	6 004 €	65 741 €
FONTAINE MEDICIS	CUCQ	108 630 €	7 828 €	100 803 €
FONTAINE MEDICIS	CUCQ	115 226 €	7 850 €	107 377 €
ST MANDÉEN	PARIS XII	71 443 €	6 443 €	65 000 €
VACANT	AMNEVILLE	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €
GRAND FRAIS	AVIGNON	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €
GRAND FRAIS	SCHWEIGHOUSE	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €
BRICOMARCHE	CREPY EN VALOIS	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €
PARKINGS COMPANS CAFFARELI	TOULOUSE	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €
CA DIS "LEADER PRICE"	LYON	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €
LEADER PRICE / VACANT	THUIR	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €
LIDL	CALUIRE-ET-CUIRE	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €
GROUPE GERBIER - STE ARVERNE AUTOMOBILES	AUBIERE	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €
GROUPE GERBIER - LA SOCIÉTÉ GMSA	LA RAVOIRE	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €
GROUPE GERBIER - LA SOCIÉTÉ DE DISTRIBUTION DES AUTOMOBILES DU LIMOUSIN	LIMOGES	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €
GROUPE GERBIER - SAS MENY NANCY ET MENY AUTOMOBILES	PULNOY	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €
LA SOCIETE CHEMIRET - BRICOMARCHE	MILLY-LA-FORÊT (ESSONNE)	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €
ALDI	BOUCAU	926 925 €	71 772 €	855 153 €
ALDI	CHATTE	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT (PRIX AEM)	PRIX HT HD HORS FRAIS
ALDI	ERSTEIN	798 356 €	61 356 €	737 000 €
ALDI	NEUILLY-LES-DIJON	938 214 €	72 211 €	866 003 €
POINTS / ALDI	QUETIGNY	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €
REVEL DISCOUNT	REVEL	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €
ALDI	VIAS	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €
ALDI	CHAMPAGNE-SUR-SEINE	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €
VACANT	LAPALISSE	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €
ALDI	DOMMARTIN-LES-TOUL	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €
ALDI	FRESSE-SUR-MOSELLE	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €
NEONESS	MARSEILLE	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €
JARDILAND	CHAMPNIERS	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €
JARDILAND	CHENOVE	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €
JARDILAND	GUERET	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €
JARDILAND	SOYAUX	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €
JARDILAND	BESSINES	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €
BUFFALO	PLAISIR	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €
KFC	BONDY	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €
HIPPOPOTAMUS	ROCQUES-SUR-GARONNE	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €
BRASSERIE ITALIENNE	NOGENT-SUR-MARNE	1 818 023 €	123 023 €	1 695 000 €
BIO C'BON	NOGENT-SUR-MARNE	2 461 058 €	166 058 €	2 295 000 €
CRECHE/LOCAL ERP	NOGENT-SUR-MARNE	1 941 279 €	131 279 €	1 810 000 €
JARDILAND	LA-QUEUE-EN-BRIE	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €
JARDILAND	AGEN	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €
JARDILAND	TRÉLISSAC	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €
POINT P	VESOUL	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €
GAMM VERT	AIRE-SUR-L'ADOUR	480 852 €	39 502 €	441 350 €
GAMM VERT	BISCAROSSE	618 015 €	49 928 €	568 087 €
GAMM VERT	DAX	1 488 396 €	116 549 €	1 371 847 €
GAMM VERT	GABARRET	764 535 €	71 966 €	692 569 €
GAMM VERT	GALCON	568 961 €	51 047 €	517 914 €
GAMM VERT	GRENADE-SUR-L'ADOUR	485 741 €	40 360 €	445 381 €
GAMM VERT	HAGETMAU	1 311 293 €	109 149 €	1 202 144 €
GAMM VERT	LA TESTE DE BUCH	845 259 €	69 923 €	775 336 €
GAMM VERT	LE BARP	398 006 €	43 419 €	354 587 €
GAMM VERT	LIT-ET-MIXE	901 101 €	75 985 €	825 116 €
GAMM VERT	MIMIZAN	786 680 €	63 828 €	722 852 €
GAMM VERT	MORCENX	717 961 €	58 013 €	659 948 €
GAMM VERT	MUGRON	590 083 €	48 097 €	541 986 €
GAMM VERT	ORTHEZ	848 902 €	67 566 €	781 336 €
GAMM VERT	PEYREHORADE	1 745 735 €	142 700 €	1 603 035 €
GAMM VERT	PODEN SAC	674 593 €	59 399 €	615 194 €
GAMM VERT	POMAREZ	705 935 €	59 271 €	646 664 €
GAMM VERT	SAINTE PEE SUR NIVELLE	661 856 €	61 948 €	599 908 €
JARDILAND + DELPEYRAT + HERBOVIANDES + PLAIMONT	SAINTE PIERRE DU MONT	5 413 517 €	314 492 €	5 099 025 €
GAMM VERT	SAINTE-SEVER	751 319 €	60 509 €	690 810 €
GAMM VERT	SAINTE-SULPICE-ET-CAMEYRAC	345 353 €	30 795 €	314 558 €
GAMM VERT	SAINTE-VINCENT-DE-TYROSSE	709 202 €	57 610 €	651 592 €

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT (PRIX AEM)	PRIX HT HD HORS FRAIS
GAMM VERT	SARBAZAN	679 351 €	57 156 €	622 195 €
GAMM VERT	SOUSTONS	897 248 €	76 439 €	820 809 €
GAMM VERT	VIC-FEZENSAC	461 625 €	40 274 €	421 351 €
GAMM VERT	VILLENEUVE DE MARSAN	373 579 €	30 730 €	342 849 €
QUICK	CRETEIL POMPADOUR	10 560 995 €	960 995 €	9 600 000 €
QUICK	FLEURY-MÉROGIS	2 479 550 €	226 972 €	2 252 579 €
BURGER KING	PONTAULT-COMBAULT	6 381 369 €	581 369 €	5 800 000 €
BURGER KING	VILLIERS-SUR-MARNE	6 491 375 €	591 375 €	5 900 000 €
BURGER KING	HERBLAY	4 884 283 €	384 283 €	4 500 000 €
QUICK	SAINT-DENIS	5 318 256 €	418 256 €	4 900 000 €
INTERMARCHE	NANTES	5 223 510 €	523 510 €	4 700 000 €
INTERMARCHE	NANTES	2 664 400 €	264 400 €	2 400 000 €
NATUREO/ COMMERCES DE PROXIMITÉ	LOUVECIENNES	4 154 933 €	196 600 €	3 958 333 €
CASINO	LE PRADET	11 321 500 €	946 500 €	10 375 000 €
MONOPRIX	LA-CELLE-SAINT-CLOUD	9 127 400 €	777 400 €	8 350 000 €
MATCH	PERENCHIES	3 050 000 €	199 533 €	2 850 467 €
MATCH	SELESTAT	5 054 733 €	350 683 €	4 704 050 €
MATCH	GUENANGE	5 344 033 €	359 610 €	4 984 423 €
MATCH	SAINTE-AVOLD	3 702 200 €	181 953 €	3 520 247 €
MATCH	CHÂTEAU-SALINS	4 836 400 €	245 148 €	4 591 252 €
MATCH	DOMBASLE-SUR-MEURTHE	7 209 467 €	511 647 €	6 697 820 €
MATCH	NIEDERMODERN	5 364 819 €	395 969 €	4 968 850 €
MATCH	SCHIRMECK	7 100 986 €	481 050 €	6 619 936 €
JARDILAND	SAINTES	5 094 253 €	394 253 €	4 700 000 €
JARDILAND	SAINT-GERMAIN-DU-PUY	9 577 490 €	777 490 €	8 800 000 €
JARDILAND	NIMES	7 564 495 €	614 495 €	6 950 000 €
FLORADIS	GRANDE-SYNTHE	3 128 109 €	255 132 €	2 872 977 €
CARREFOUR/ CABINET DENTAIRE	HERBLAY	2 497 900 €	97 900 €	2 400 000 €
CASINO	CROLLES	8 117 700 €	567 700 €	7 550 000 €
INTERMARCHE/ COMMERCES DE PROXIMITÉ	BOISSY SAINT LEGER	4 222 000 €	222 000 €	4 000 000 €
MR BRICOLAGE	AUXERRE/GUERET	12 720 263 €	962 833 €	11 757 430 €
CASINO	CREST	5 743 404 €	543 404 €	5 200 000 €
BURGER KING	MAYENNE	2 532 643 €	132 643 €	2 400 000 €
BURGER KING	MONTGiscard	2 637 360 €	137 360 €	2 500 000 €
BURGER KING	ORANGE	3 163 461 €	163 461 €	3 000 000 €
PLATEFORME DU BATIMENT	PARIS	4 446 637 €	360 327 €	4 086 310 €
PORTEFEUILLE CIC/ BOULANGERIE/ DENTAIRE/ FRANPRIX	ROMAINVILLE	6 230 123 €	230 049 €	6 000 074 €
JARDILAND	SAINT SATURNIN	6 404 543 €	484 543 €	5 920 000 €
BURGER KING	VAUX LE PENIL	2 645 533 €	145 533 €	2 500 000 €
GEANT CASINO	VILLENAVE D'ORNON	15 754 917 €	1 354 917 €	14 400 000 €
BURGER KING	COLOMIERS	3 175 140 €	175 140 €	3 000 000 €
BURGER KING	MERS-LES-BAINS	2 219 255 €	119 255 €	2 100 000 €
BURGER KING	ORNEX	2 592 164 €	138 164 €	2 454 000 €
TRUFFAUT	LIMOGES	7 273 851 €	673 851 €	6 600 000 €
ALDI	METZ	4 190 586 €	458 387 €	3 732 199 €
DIAGONALE	ROMAINVILLE	1 361 658 €	42 472 €	1 319 186 €
BURGER KING	INGRE	2 754 832 €	154 832 €	2 600 000 €

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT (PRIX AEM)	PRIX HT HD HORS FRAIS
BURGER KING	REMIREMONT	1 275 004 €	155 077 €	1 119 927 €
BURGER KING	MONTAUBAN	2 907 279 €	73 776 €	2 833 503 €
GRANDS FRAIS/ PICARD/ STATION DE LAVAGE	NARBONNE	5 752 006 €	552 006 €	5 200 000 €
CASINO	SEYNOD	29 485 632 €	349 632 €	29 136 000 €
CASINO	SAINTE-ÉTIENNE	35 832 896 €	424 896 €	35 408 000 €
MR BRICOLAGE	GUERET	6 176 742 €	466 742 €	5 710 000 €
BURGER KING	LAXOU	2 005 480 €	64 480 €	1 941 000 €
BURGER KING	GOLBEY	2 389 320 €	89 320 €	2 300 000 €
BUFFALO	TARBES	3 188 547 €	243 009 €	2 945 538 €
BUFFALO	FENOUILLET	1 290 892 €	44 433 €	1 246 459 €
ACTION/BOULANGERIE	CHELLES	2 949 864 €	89 864 €	2 860 000 €
CRECHE	PARIS	1 371 343 €	113 343 €	1 258 000 €
CASINO	SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	22 233 835 €	1 677 642 €	20 556 193 €
GIFI/ACTION	LAXOU	4 179 537 €	139 537 €	4 040 000 €
BUFFALO	LEMPDES	1 118 041 €	42 896 €	1 075 145 €
BUFFALO	ABBEVILLE	2 274 621 €	69 872 €	2 204 749 €
CARREFOUR	ESPAGNE	44 093 732 €	1 593 732 €	42 500 000 €
PORTEFEUILLE MIXTE	MILLY-LA-FORÊT	10 880 518 €	380 518 €	10 500 000 €
BIO C BON	NICE	2 577 010 €	222 346 €	2 354 664 €
BIO C BON	AIX-EN-PROVENCE	2 052 406 €	177 773 €	1 874 633 €
L'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG	AIX-EN-PROVENCE	2 191 179 €	189 793 €	2 001 386 €
BIO C BON	LAGORD	1 220 059 €	105 267 €	1 114 792 €
BIO C BON	MARSEILLE	1 125 732 €	97 129 €	1 028 603 €
CHOUETTE PATISSERIE	BORDEAUX	551 062 €	59 142 €	491 920 €
ECOLE MONTESSORI DU LAC	BORDEAUX	616 364 €	66 151 €	550 213 €
EUROFINS BIOFICE	BORDEAUX	645 795 €	69 310 €	576 485 €
EUROFINS BIOFICE	BORDEAUX	93 928 €	10 081 €	83 847 €
PB GINKO	BORDEAUX	600 658 €	64 465 €	536 193 €
PRAXIS	ROERMOND	10 516 944 €	1 160 944 €	9 356 000 €
B&Q	DUBLIN	28 906 839 €	2 321 721 €	26 585 118 €
PRAXIS	ROTTERDAM	8 766 858 €	966 858 €	7 800 000 €
B&M	LA SENTINELLE	4 706 933 €	81 328 €	4 625 605 €
JARDILAND	LA SENTINELLE	5 412 166 €	338 497 €	5 073 669 €
SOCOOC	LA SENTINELLE	732 361 €	14 459 €	717 902 €
BURGER KING	AMBÉRIEU-EN-BUGEY	4 708 632 €	157 048 €	4 551 584 €
BURGER KING	NEMOURS	3 934 682 €	131 970 €	3 802 712 €
EROSKI	RIBADEO	13 600 110 €	300 110 €	13 300 000 €
MATCH	BEAUVAIS	6 545 641 €	460 800 €	6 084 841 €

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALUES LATENTES*	RÉSULTAT TOTAL DU VÉHICULE AVANT IMPÔT	PARTICIPATION EN % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS
MCF URBAN CONVENIENCE	8 887 675 €	8 849 405 €	-38 270 €	13 965 016 €	3,01%

* sur la base de la dernière valeur liquidative au 31/12/2023

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 (article L.214-109 du Code monétaire et financier (CMF)).

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. L.214-109 du CMF). 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 6,30%, 2,50% d'intermédiation et de 10% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	552 226 662 €	214,25 €
Valeur de réalisation	581 450 386 €	225,59 €
Valeur de reconstitution	690 763 059 €	268,00 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2023		2022		2021		2020		2019	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	2 358 151		1 854 993		1 370 925		1 027 100		562 245	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,56 €	71,93%	19,29 €	65,69%	17,50 €	58,67%	74,29 €	60,39%	87,96 €	49,19%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,26 €	0,96%	0,07 €	0,23%	-	-	-	-	-	-
Produits divers	7,37 €	27,11%	10,01 €	34,08%	12,33 €	41,33%	48,73 €	39,61%	90,87 €	50,81%
TOTAL DES REVENUS	27,20 €	100,00%	29,37 €	100,00%	29,83 €	100,00%	123,02 €	100,00%	178,83 €	100,00%
CHARGES										
Charges immobilières	3,88 €	29,24%	4,83 €	30,54%	3,84 €	26,05%	10,70 €	18,13%	19,30 €	21,50%
Autres frais de gestion	9,38 €	70,76%	10,99 €	69,46%	10,89 €	73,95%	48,32 €	81,87%	70,46 €	78,50%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,26 €	100,00%	15,82 €	100,00%	14,72 €	100,00%	59,02 €	100,00%	89,76 €	100,00%
Amortissements nets ⁽²⁾	2,24 €	104,19%	2,56 €	93,73%	3,79 €	96,43%	9,39 €	79,51%	28,82 €	90,89%
Provisions nettes ⁽²⁾	(0,09) €	-4,19%	0,17 €	6,27%	0,14 €	3,57%	2,42 €	20,49%	2,89 €	9,11%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,15 €	100,00%	2,73 €	100,00%	3,93 €	100,00%	11,81 €	100,00%	31,71 €	100,00%
TOTAL DES CHARGES	15,41 €	56,68%	18,55 €	63,17%	18,65 €	62,52%	70,83 €	57,58%	121,47 €	67,92%
RÉSULTAT COURANT	11,78 €	-	10,82 €	-	11,18 €	-	52,19 €	-	57,36 €	-
Variation report à nouveau	0,06 €		0,18 €		0,26 €		1,22 €		4,18 €	
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	12,50 €		12,50 €		12,47 €		11,64 €		11,97 €	

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

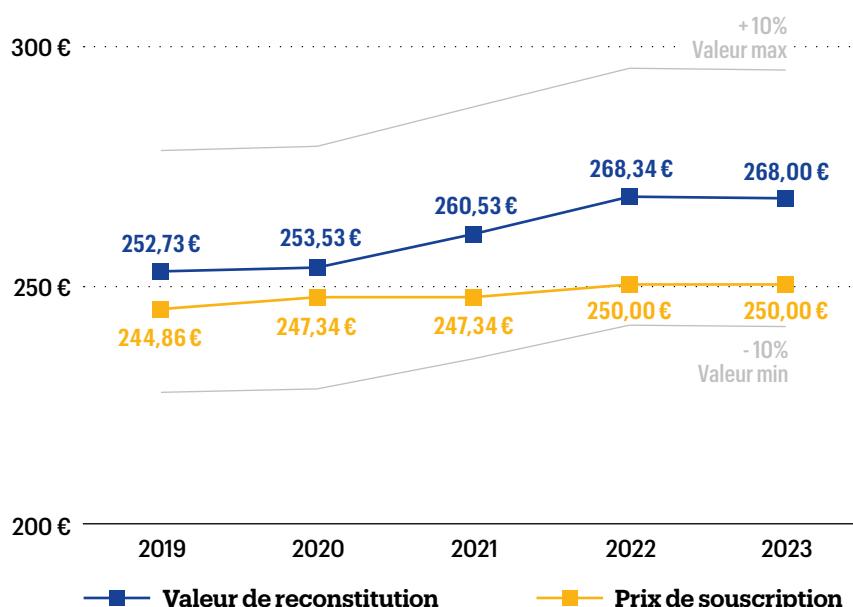
Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 250 € qui se décompose comme suit : valeur nominale de 180 € + prime d'émission de 45 € + frais de 25 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2024.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	216,00 €	222,60 €	222,60 €	222,60 €	225,00 €
Valeur de retrait au 1 ^{er} octobre	222,60 €	222,60 €	222,60 €	225,00 €	225,00 €

Valeur IFI

Valeur IFI indicative :

Pour les résidents fiscaux français : 215,02 €.

Pour les non résidents fiscaux : 213,35 €.

Chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui reste personnel et sous sa responsabilité.

La valeur IFI 2024 est également disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du CMF, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 5 061 411 € HT au titre de l'administration de la société, à 12 094 803 € TTI au titre de la collecte des capitaux, à 1 192 909 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs. Aucune commission au titre de l'arbitrage d'actifs n'a été perçue par la Société de gestion en 2023.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la société Inter Gestion Groupe la somme de 14 000 € HT au titre de la révision comptable. Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage se sont élevés à 8 750 € HT.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET 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 2024 à la somme de 5 750 €.

Au cours de l'exercice 2023, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 500 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 863 €.

Pour l'exercice 2024, 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 basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

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

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

FONDS DE PARTAGE

Conformément à l'ARTICLE 2 des statuts, le fonds est qualifié de placement collectif de partage dont l'objectif est l'engagement de reverser un don annuel à un organisme reconnu d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire. Pour ce qui est des modalités de calcul,

5 € maximum seront versés par tranche de 1 000 € de résultat distribuable. Le versement annuel interviendra au plus tard le 31 mars 2024 sur la base du calcul du résultat distribuable 2023 au profit des « Restaurants du Cœur ».

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088, du Parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable. Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m² de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;

- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Modification de l'ARTICLE 6 des statuts

La Société de gestion propose de modifier l'ARTICLE 6 des statuts, relative à l'augmentation du capital social maximum statutaire de 600 300 000 € à 1 100 160 000 € afin de permettre l'émission de nouvelles parts.

Modification de l'ARTICLE 18 des statuts

Afin d'harmoniser les objectifs de collecte des SCPI de rendement commercialisées par les distributeurs partenaires de la Société de gestion, cette dernière propose de modifier l'ARTICLE 18 des statuts relatif à la commission de souscription prélevée en sus du prix de souscription de la part pour la porter au taux de 12% et réparti comme suit : 10% TTI au titre des frais de collecte et 2% TTI au titre des frais de recherche foncière.

Les comptes au 31 décembre 2023



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	632 601 698 €	661 616 098 €	537 903 275 €	564 501 894 €
Habitations	592 406 €	840 000 €	592 406 €	848 000 €
Immobilisations en cours	985 449 €	985 449 €	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(3 678 409) €	(3 678 409) €	(3 747 116) €	(3 747 116) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	630 501 144 €	659 763 138 €	534 748 564 €	561 602 778 €
Immobilisations financières non contrôlées	8 887 675 €	8 849 405 €	8 887 675 €	9 141 099 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	8 887 675 €	8 849 405 €	8 887 675 €	9 141 099 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	356 000 €	356 000 €	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés (1)	18 449 182 €	18 449 182 €	17 164 182 €	17 164 182 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(367 900) €	(367 900) €	(445 989) €	(445 989) €
Autres créances	1 462 535 €	1 462 535 €	1 422 896 €	1 422 896 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	11 140 897 €	11 140 897 €	14 822 729 €	14 822 729 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	31 040 715 €	31 040 715 €	32 963 818 €	32 963 818 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	69 096 €	69 096 €	69 096 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	105 683 767 €	105 683 767 €	103 311 721 €	103 311 721 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	2 939 464 €	2 939 464 €	2 513 860 €	2 513 860 €
Dettes fournisseurs (1)	2 236 658 €	2 236 658 €	6 014 336 €	6 014 336 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	3 825 113 €	3 825 113 €	2 793 268 €	2 793 268 €
Autres dettes	1 741 239 €	1 741 239 €	3 221 343 €	3 221 343 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	116 691 531 €	116 691 531 €	117 923 623 €	117 923 623 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	46 078 €	46 078 €	136 063 €	136 063 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 500 712 €	6 500 712 €	5 759 608 €	5 759 608 €
Produits constatés d'avance	(8 254 325) €	(8 254 325) €	(7 202 886) €	(7 202 886) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	(1 707 535) €	(1 707 535) €	(1 307 215) €	(1 307 215) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	552 226 662 €	-	457 369 220 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	581 450 386 €	-	484 476 857 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	386 081 837 €	-	77 857 808 €	463 939 645 €
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital en cours de souscription	385 316 837 €	-	77 857 808 €	463 174 645 €
Primes d'émission	65 458 607 €	-	14 391 495 €	79 850 102 €
Primes d'émission	84 558 314 €	-	21 772 600 €	106 330 914 €
Prélèvements sur primes d'émission	(19 099 707) €	-	(7 381 105) €	(26 480 812) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	40 445 €	-	-	40 445 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	351 389 €	(213 057) €	-	138 332 €
Résultat de l'exercice	20 066 943 €	(20 066 943) €	27 783 823 €	27 783 823 €
Acomptes sur distribution	(14 630 000) €	14 630 000 €	(19 525 684) €	(19 525 684) €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	457 369 220 €	(5 650 000) €	100 507 442 €	552 226 662 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	38 625 296 €	28 671 651 €
Charges facturées	6 522 622 €	6 949 282 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	1 278 606 €	166 464 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	46 426 524 €	35 787 397 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 870 408 €	5 709 104 €
Travaux de gros entretien	-	104 092 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	184 303 €	435 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 209 899 €	1 908 926 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	2 107 300 €	1 239 721 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	9 371 911 €	8 962 278 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	37 054 613 €	26 825 119 €
Produits annexes	12 100 764 €	13 590 119 €
Produits divers	200 €	255 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	5 280 449 €	4 977 990 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	275 908 €	147 588 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	17 657 321 €	18 715 952 €
Commissions de prospection de capitaux	12 094 803 €	13 590 119 €
Commissions de la société de gestion	5 061 411 €	3 548 370 €
Charges d'exploitation de la société	486 532 €	1 122 853 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 071 368 €	4 751 645 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	69 096 €
Dépréciation des créances douteuses	197 820 €	396 269 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	22 911 934 €	23 478 352 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(5 254 613) €	(4 762 400) €
Dividendes des participations non contrôlées	529 459 €	126 396 €
Produits d'intérêts des VMP	88 564 €	-
Autres produits financiers	59 €	28 €
Reprises de provisions sur charges financières	66 188 €	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	684 270 €	126 424 €
Charges d'intérêts des emprunts	4 371 448 €	1 924 582 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	219 616 €	120 860 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	4 591 064 €	2 045 443 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(3 906 794) €	(1 919 019) €
Produits exceptionnels	3 462 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	3 462 €	-
Charges exceptionnelles	112 845 €	76 757 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	112 845 €	76 757 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(109 383) €	(76 757) €
BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)	27 783 823 €	20 066 943 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} 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 CMF et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} 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 2023 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 trois méthodes d'évaluation complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes, la méthode par capitalisation et la méthode DCF. Cette dernière repose sur le principe selon lequel la valeur d'un actif est égale à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie générés, actualisés au taux reflétant la prime de risque. Afin de

procéder à l'évaluation du patrimoine, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 662 456 098 €.

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

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

La provision pour gros entretien s'élève à 3 678 409 € au 31 décembre 2023.

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 imputation sur la prime d'émission.

7. Emprunts

Un premier emprunt hypothécaire de 5 300 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier pour une durée de 8 ans à compter du 9 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 remboursé en totalité.

Un deuxième emprunt hypothécaire de 6 500 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier pour 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 remboursé en totalité.

Un troisième emprunt hypothécaire de 16 000 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier pour une durée de 8 ans à compter du 21 novembre 2017, au taux fixe de 4,36%.

L'emprunt a été utilisé en totalité et remboursé à hauteur de 14% du capital restant dû.

Un quatrième emprunt hypothécaire de 28 000 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 5 ans à compter du 9 septembre 2020, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un cinquième emprunt hypothécaire de 12 600 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 5 ans à compter du 26 mai 2021, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un sixième emprunt hypothécaire de 20 000 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de Socfim pour une durée de 7 ans à compter du 17 juin 2021, au taux fixe de 4,44% pour 1ère tranche de 10 M€ et de 4,56% pour la seconde tranche.

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 100,00%.

Un septième emprunt hypothécaire de 4 070 000 € de type in fine avec une part amortissable a été contracté par la SCPI auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France pour une durée de 7 ans à compter du 14 septembre 2021, au taux d'intérêt fixe de 1,60%.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un huitième emprunt hypothécaire de 1 430 000 € de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de Crédit Agricole de Lorraine pour une durée de 7 ans à compter du 6 décembre 2021, au taux d'intérêt fixe de 1,35%.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un neuvième emprunt hypothécaire de 25 500 000 € de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 7 ans à compter du 29 juillet 2022, au taux d'intérêt fixe de 3,20%. Un remboursement de l'amortissement de 333 038€ a été effectué en 2023.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	538 495 681 €	94 702 905 €	-	633 198 586 €
Locaux commerciaux	537 903 275 €	94 698 423 €	-	632 601 698 €
Habitations	592 406 €	-	-	592 406 €
Immobilisations en cours	-	985 449 €	-	985 449 €
Immobilisations financières	8 887 675 €	-	-	8 887 675 €
TOTAL	547 383 356 €	95 683 873 €	-	643 067 228 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
	Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice	538 495 682 €	-	538 495 682 €
2023	NICE 2023	-	2 448 648 €	2 448 648 €
2023	AIX EN PROVENCE 2023	-	4 031 808 €	4 031 808 €
2023	LAGORD 2023	-	1 159 287 €	1 159 287 €
2023	MARSEILLE 2023	-	1 069 659 €	1 069 659 €
2023	BORDEAUX RUE JUDAIQUE	-	523 129 €	523 129 €
2023	BORDEAUX AV MARCEL DASSAULT	-	1 857 556 €	1 857 556 €
2023	PRAXIS ROERMOND PAYS-BAS	-	9 622 077 €	9 622 077 €
2023	B&Q DUBLIN IRLANDE	-	27 197 107 €	27 197 107 €
2023	PRAXIS ROTTERDAM PAYS-BAS	-	8 024 319 €	8 024 319 €
2023	B&M LA SENTINELLE	-	4 682 087 €	4 682 087 €
2023	JARDILAND LA SENTINELLE	-	5 138 615 €	5 138 615 €
2023	SOCOOC LA SENTINELLE	-	726 690 €	726 690 €
2023	BURGER KING AMBERIEU EN BUGEY	-	4 680 458 €	4 680 458 €
2023	BURGER KING NEMOURS	-	3 910 391 €	3 910 391 €
2023	EROSKI RIBADEO ESPAGNE	-	13 463 201 €	13 463 201 €
2023	MATCH BEAUVAIS	-	6 163 389 €	6 163 389 €
	Nouveaux actifs immobilisés de l'exercice	-	94 698 422 €	94 698 422 €
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	538 495 682 €	94 698 422 €	633 194 104 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	470 640 151 €	99 630 408 €	570 270 558 €
Prélèvements sur prime d'émission	(2 028 726) €	(2 312 076) €	(4 340 802) €
Emprunts	102 893 330 €	2 021 617 €	104 914 946 €
Valeurs immobilisées	(547 383 356) €	(95 683 873) €	(643 067 228) €
Frais d'acquisition	(20 874 060) €	(7 248 897) €	(28 122 957) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	40 445 €	-	40 445 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	3 287 783 €	(3 592 821) €	(305 038) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	661 657 934 €	564 497 153 €	97 160 781 €
Actif immobilisé	643 423 228 €	547 383 356 €	96 039 873 €
FONDS DE ROULEMENT	18 234 706 €	17 113 797 €	1 120 909 €
Capitaux circulants			
Clients	18 081 282 €	16 718 193 €	1 363 089 €
Autres créances	8 009 325 €	7 318 567 €	690 758 €
BESOINS D'EXPLOITATION	26 090 607 €	24 036 760 €	2 053 848 €
Fournisseurs	2 236 658 €	6 014 336 €	(3 777 678) €
Autres dettes	16 760 140 €	15 731 356 €	1 028 784 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	18 996 799 €	21 745 692 €	(2 748 893) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	7 093 809 €	2 291 068 €	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	(4 802 741) €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	11 140 897 €	14 822 729 €	(3 681 832) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 170 €	-	-	1 170 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 170 €	-	-	1 170 €
Provisions pour gros entretien	3 747 116 €	1 209 899 €	1 278 606 €	3 678 409 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	-	-	69 096 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	3 816 212 €	1 209 899 €	1 278 606 €	3 747 505 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	445 989 €	197 820 €	275 908 €	367 900 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	445 989 €	197 820 €	275 908 €	367 900 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	4 263 371 €	1 407 719 €	1 554 515 €	4 116 575 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	929 211 €	-	686 600 €	-	1 142 273 €	402 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	911 603 €	-	-	-	136 333 €	775 270 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	733 608 €	-	31 717 €	-	-	765 325 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	333 533 €	-	46 603 €	-	-	380 136 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	196 500 €	-	70 140 €	-	-	266 640 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	642 661 €	-	374 839 €	-	-	1 017 500 €
TOTAL	3 747 116 €	-	1 209 899 €	-	1 278 606 €	3 678 409 €

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	1 170 €	1 170 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	632 667 439 €	-	632 601 698 €	537 903 275 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	526 665 €	-	592 406 €	592 406 €
Immobilisations en cours	985 449 €	-	985 449 €	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	8 887 675 €	-	8 887 675 €	8 887 675 €
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	356 000 €	-	356 000 €	-
ACTIF IMMOBILISÉ	643 424 398 €	1 170 €	643 423 228 €	547 383 356 €
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Clients et comptes rattachés	18 449 182 €	367 900 €	18 081 282 €	16 718 193 €
Autres créances	1 462 535 €	-	1 462 535 €	1 422 896 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	11 140 897 €	-	11 140 897 €	14 822 729 €
Charges constatées d'avance	46 078 €	-	46 078 €	136 063 €
ACTIF CIRCULANT	31 098 693 €	367 900 €	30 730 792 €	33 099 881 €
CHARGES À RÉPARTIR	6 500 712 €		6 500 712 €	5 759 608 €
TOTAL ACTIF	681 023 803 €	369 070 €	680 654 733 €	586 242 844 €

Bilan passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	463 939 645 €	386 081 837 €
Primes d'émission	106 330 914 €	84 558 314 €
Prélèvements sur prime d'émission	(26 480 812) €	(19 099 707) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	40 445 €	40 445 €
Report à nouveau	138 332 €	351 389 €
Résultat de l'exercice	27 783 823 €	20 066 943 €
Acomptes sur distribution	(19 525 684) €	(14 630 000) €
CAPITAUX PROPRES	552 226 662 €	457 369 220 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	69 096 €
Provisions pour gros entretien (PGE)	3 678 409 €	3 747 116 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 747 505 €	3 816 212 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	768 821 €	418 391 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	104 914 946 €	102 893 330 €
Emprunts et dettes financières divers	2 939 464 €	2 513 860 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 236 658 €	6 014 336 €
Dettes fiscales et sociales	3 825 113 €	2 793 268 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	1 741 239 €	3 221 343 €
Produits constatés d'avance	8 254 325 €	7 202 886 €
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	124 680 566 €	125 057 413 €
TOTAL PASSIF	680 654 733 €	586 242 844 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer les valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

déetecter 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonference, 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 16 avril 2024

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Inter Gestion REIM et conformément à l'ARTICLE 18 des statuts de votre société

Commission de souscription

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix de souscription des parts ; égale aux frais de souscription réglés par les souscripteurs en sus du prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération fixé est de 10% TTI de la base ci-dessus, depuis le 1^{er} août 2019.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2023, une commission sur les souscriptions de 12.094.803 euros, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

Commission de gestion

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

Le taux de rémunération est fixé à 13,20% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 4% hors taxes, soit 4,80% TTC au titre de la gestion des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 5.061.411 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2023, d'un montant de 1.192.909 euros.

Commission de gestion de trésorerie

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2023.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2023.

Avec la société Inter Gestion Groupe

Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 14.000 euros.

Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 8.750 euros.

Fait à Paris, le 16 avril 2024,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024

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 2023.

Durant l'année 2023, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 14 mars et le 8 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 6 mars 2024, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2023. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2023, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 10 673 associés qui détiennent 2 577 442 parts pour un capital social de 463 939 645 €, soit une capitalisation de 644 360 617 € sur la base du dernier prix de souscription. La collecte nette au 31 décembre 2023 s'établit à 97 320 671 €.

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la société s'établit à 662 456 098 € (hors droits) au 31/12/2023 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 662 456 098 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,68% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +0,03%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 614 109 451 €, soit une progression de +7,87% ;
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 8 849 405 €, soit 1,32% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation -3,19% au 31/12/2023 :

MCF URBAN CONVENIENCE

Valeur comptable	8 887 675 €
Valeur estimée	8 849 405 €
Plus ou moins values latentes*	-38 270 €
Résultat total du véhicule avant impôt	13 965 016 €
Participation en % par rapport au nombre de parts	3,01%

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 99M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 6,42 %. la SCPI CRISTAL Rente a su profiter des opportunités du marché pour diversifier davantage son portefeuille d'actifs, notamment via l'acquisition de magasins de bricolage et de jardinage ainsi qu'une diversification géographique par des acquisitions au Pays-Bas et en Irlande. La répartition du patrimoine à l'étranger représente 15,13% au 31/12/2023.

Gestion locative

En 2023, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 38 625 296 € contre 28 671 651 € pour l'exercice 2022, ce qui représente une variation de +34,72%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2023 et au mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale. Il est à préciser que le taux d'occupation financier à 98,71%. L'évolution annuelle du taux d'occupation financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse, Thuir, Amnéville et Louvenciennes qui font l'objet de mandats de commercialisation.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 107 600 000 € au 31/12/2023.

Les premier et deuxième emprunts ont été remboursé en 2022.

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 fixe de 4,36%.

Un quatrième emprunt hypothécaire également de type in fine a été contracté auprès de BNP PARIBAS de 28 000 000€, d'une durée de 5 ans, à compter du 09 septembre 2020, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points base l'an.

Un cinquième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP PARIBAS de 12 600 000€, d'une durée de 5 ans, à compter du 26 mai 2021, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an.

Un sixième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de SOCFIM de 20 000 000€, d'une durée de 7 ans, à compter du 17 juin 2021, au taux fixe de 4,44% pour la 1ère tranche de 10M€ et 4,56% pour la seconde tranche.

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 100%.

Un septième emprunt hypothécaire de type in fine avec une part amortissable a été contracté par la SCPI auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France de 4 070 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 14 septembre 2021 au taux d'intérêt fixe de 1,60%.

L'emprunt a été utilisé en totalité à hauteur de 18% dans le cadre du financement des actifs et à hauteur de 82% pour le refinancement.

Un huitième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de Crédit Agricole de Lorraine de 1 430 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 06/12/2021 au taux d'intérêt fixe de 1,35%.

Un neuvième emprunt hypothécaire de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de BNP PARIBAS de 25 500 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 29/07/2022 au taux d'intérêt fixe de 3,20%. Un remboursement de l'amortissement de 333 038€ a été effectué en 2023.

Tous les emprunts ont été utilisés en totalité. Le ratio d'endettement hors investissements indirects s'établit à 16,31% au 31/12/2023.

Provision pour gros entretien

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

Suite à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux de la SCPI et afin d'appliquer un principe de gestion prudentielle, il a été constitué une réserve financière sous forme d'une provision pour gros entretiens d'un montant de 3 678 409€ au titre de l'année 2023.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 06 mars 2024, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Rente pour 2023.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	552 226 662 €	214,25 €
Valeur de réalisation	581 450 386 €	225,59 €
Valeur de reconstitution	690 763 059 €	268,00 €

Comptes et résultat

Notre réunion du 6 mars 2024 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 2023 fait apparaître un résultat net de 27 783 823 € soit 11,78 € 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 2023 de 27 922 155 € soit 11,84 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 1 180 592 €, soit 0,50€ par part en jouissance.

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 statuaires 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 2023 à :

- L'administration de la société : 5 061 411 € HT
- La collecte des capitaux : 12 094 803€ TTI
- La commission d'acquisition IG : 1 192 909 € TTI
- Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage : 8 750 € HT

En 2023, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 € HT.

Projets de résolutions en attente

Lors de la réunion du 6 mars 2024 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les résolutions soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières et nous vous invitons en conséquence à les approuver dans leur intégralité.

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 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions de votre attention et de votre confiance.

Le conseil de surveillance représenté par son Président,

Hoang Nguyen



Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à la somme de 27 783 823 €, de la manière suivante:

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2023	27 783 823 €
Report à nouveau	138 332 €
Résultat à affecter	27 922 155 €
Dividende 1T2023 (règlement en avril 2023)	6 163 690 €
Dividende 2T2023 (règlement en juillet 2023)	6 485 936 €
Dividende 3T2023 (règlement en octobre 2023)	6 875 000 €
Résultat à affecter	8 397 528 €
Dividende 4T2023 (règlement en janvier 2024)	7 216 936 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2023	1 180 592 €
Affectation au Report à nouveau	1 180 592 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	552 226 662 €	214,25 €
Valeur de réalisation	581 450 386 €	225,59 €
Valeur de reconstitution	690 763 059 €	268,00 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2024 à 5 750 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 3 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, autorise la Société de Gestion à procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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**Onzième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de fixer le capital social statutaire à un milliard cent millions cent-soixante mille euros (1 100 160 000 €) contre six cents millions trois cent mille euros (600 300 000 €) précédemment.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 6 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 6

(...)

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à un milliard cent million cent-soixante mille euros (1 100 160 000 €).

(...) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 18 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 18

RÉMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

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

• Une commission de souscription prélevée par la Société de gestion en sus du prix de souscription de la part ou de la fraction de part à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, dont le taux fixe de 12% s'applique au total de la souscription et est réparti comme suit :

- 10% TTI au titre des frais de collecte,
- 2% TTI au titre des frais de recherche foncière.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la modification de l'ARTICLE 18 des statuts relative à l'augmentation de la commission de souscription prélevée par la Société de gestion dont le taux s'élèvera à 12% (réparti comme suit : 10% TTI au titre des frais de collecte et 2% TTI au titre des frais de recherche foncière).

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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

Crée 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-propriétaire 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

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélevement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • www.inter-gestion.com