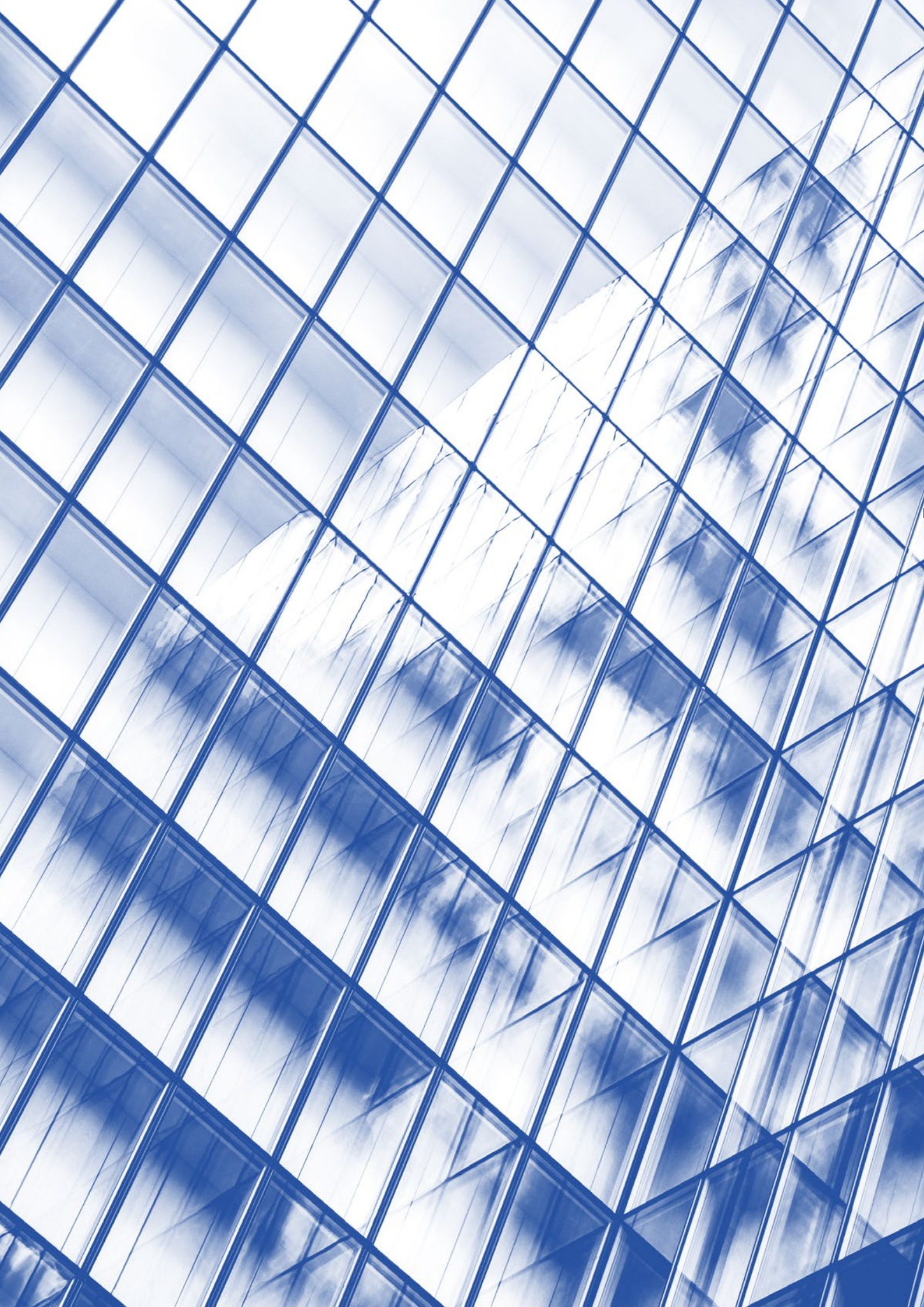


RAPPORT ANNUEL 2020

Cristal Rente



Inter Gestion
REIM



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
28	Les comptes au 31 décembre 2020
32	Annexes financières
38	Rapport du Commissaire aux comptes
42	Rapport du conseil de surveillance
45	Projets de résolutions
48	Glossaire

PRÉSENTATION





INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Cristal Rente

Société civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 531 884 070
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

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 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 30/06/2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 Erwan Fourier (représentant de la SC Tersanne), Madame Gladys Grondin, Madame Marie-Anne Jeannel, Monsieur Huy Hoang Nguyen, Monsieur Maxime Pain (président), Madame Véronique Pain et Madame Marie-Christine Spitzer (cooptée en mars 2021).

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



Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Voilà plus d'un an que le monde est entré dans une crise sanitaire sans précédent, remettant en cause des situations qu'on pensait acquises, rebattant les cartes de nombreux secteurs économiques d'activités.

Aurait-on un seul instant imaginé l'effondrement des déplacements mondiaux qui entraînerait une division par 4 du trafic aérien et par effet de dominos une mise à l'arrêt drastique de l'hôtellerie internationale, deux très importants secteurs marchands n'entrevoiant pas de reprise « normale » de leurs activités avant 2024 ou 2025.

Dans ce contexte du stop and go des confinements et du classement des commerces au rang d'activité essentielle ou non essentielle, les SCPI ont joué leur rôle. Elles ont démontré dans une période de crise « stress test en grandeur nature » combien ce produit de placement de l'épargne faisait preuve d'une remarquable stabilité et était appréciée du public.

Une crise sanitaire qui dans le même temps a remis en évidence le fait que l'immobilier est plus que jamais l'actif sans lequel aucune activité humaine ne peut s'exercer, le lieu indispensable à la protection et au bien-être des individus.

Durant cette année exceptionnelle, CRISTAL Rente a poursuivi un rythme de développement sensiblement accru par rapport à l'année précédente avec 84 millions d'euros de souscriptions dans un marché en repli totalisant avec 6 milliards d'euros la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI.

Le rythme des investissements a été tout aussi soutenu avec plus de 130 millions d'euros d'acquisitions qui ont porté le patrimoine en valeur au terme de l'exercice à plus de 300 millions d'euros. Les investissements dans les actifs « de première nécessité » ont encore une fois permis à CRISTAL Rente de confirmer sa performance financière sur le marché des SCPI.

Concernant la gestion, la SCPI a démontré sa résilience avec un taux de recouvrement de 95,17%. Quelques négociations résiduelles ont eu lieu conduisant à l'abandon du 0,22% du montant des produits locatifs 2020 au profit de quelques locataires dont les activités jugées « non essentielles » ont fait l'objet d'une fermeture administrative provisoire donc sans réel impact sur le rendement du fonds.

Par ailleurs, l'expertise 2020 du patrimoine du fonds a démontré la stabilité des valeurs vénales des actifs acquis par une progression de +0,66% à périmètre constant.

La SCPI a pu ainsi en 2020 maintenir à 4,84% le taux de distribution de ses dividendes. Un niveau particulièrement élevé qui représente 97% de la performance 2019 et atteste la pertinence des choix d'investissement effectués dans des secteurs d'activités dotés d'une résilience en ligne avec les besoins essentiels des ménages et des majors de la grande distribution comme locataires.

CRISTAL Rente va continuer à affirmer ses ambitions de développement de sa capitalisation et de ses performances sur le triptyque collecte, investissements, rendement.

Des ambitions partagées en 2021 avec l'arrivée des deux nouveaux fonds d'investissement alternatifs d'Inter Gestion REIM, les SCPI CRISTAL Life et GRAND PARIS Résidentiels.

Inter Gestion REIM





CHIFFRES CLÉS

4,84%

Le taux de distribution de CRISTAL Rente sur valeur de marché (DVM) en 2020 reste supérieur au TDVM moyen du marché des SCPI (4,18%*). *Source IEIF



293 062 532 €

La capitalisation de CRISTAL Rente au 31 décembre 2020.

12 acquisitions représentant au total 35 actifs.

En 2020, 12 acquisitions ont été réalisées portant à 128 le nombre d'actifs composant le patrimoine de CRISTAL Rente.

Modification des articles

1, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 18, 22, 25, 28 et 29 des statuts adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2020.

1267,66€ et 1066,69€

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

1236,67 €

Le prix de souscription de la part



4074

associés de la SCPI au 31 décembre 2020.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1^{er} janvier 2020 : 1 236,67 €

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 72 377 567 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2020 a atteint 213 279 435 €, soit une capitalisation de 293 062 532 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte nette hors frais s'établit à 70 434 268 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE + FRAIS)	NOMBRE DE PART AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾
2016	40 016 700	22 057 486	24 528 997	44 463	702	2 083 401	1 144,00
2017	62 542 800	26 187 248	28 648 019	69 492	1 101	2 460 771	1 161,60
2018	98 105 400	42 046 632	45 911 776	109 006	1 727	3 865 144	1 188,00
2019	156 629 460	71 047 953	77 751 066	174 033	2 901	6 703 113	1 224,30
2020	213 279 441	70 434 268	78 293 364	236 977	4 074	7 859 095	1 236,67
TOTAL	213 279 441	231 773 587	255 133 222	236 977	4 074	22 971 524	1 236,67

(1) À diminuer des éventuels retraits réalisés.

Marché des parts

1 891 parts ont été retirées au cours de l'année 2020.

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

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

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

ANNÉE	NOMBRES DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	DEMANDES DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2016	833	1,87%	5 jours	0	0
2017	387	0,56%	5 jours	0	0
2018	443	0,41%	8,16 jours	0	0
2019	335	0,19%	17,11 jours	0	0
2020	1 891	0,001%	1,89 jours	0	0

Emprunt bancaire

L'assemblée générale des associés du 14 juin 2018 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum du tiers de la valeur des actifs immobilisés sans limitation d'exercice.

Le montant global des emprunts s'élève à 55 800 000 € hors intérêts au 31/12/2020 :

DATE DE DEPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DUREE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
09/07/2014	CREDIT FONCIER	IN FINE	5 300 000,00 €	8 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	2% depuis le 01/01/2017	2022
24/11/2015	CREDIT FONCIER	IN FINE	6 500 000,00 €	7 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	1,92% depuis février 2017	2022
21/11/2017	CREDIT FONCIER	IN FINE	16 000 000,00 €	8 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 140 points de base l'an	Fixation en attente	2025
09/09/2020	BNP	IN FINE	28 000 000,00 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Fixation en attente	2026
TOTAL EMPRUNT			55 800 000,00 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2020

RADIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2020	285 789 744 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2020	19,52%

RAPPEL : Le ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est de 33,33% de la valeur des actifs immobilisés.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2020 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Alimentaire	ALDI	Allier (03)	LAPALISSE
Alimentaire	ALDI	Seine-et-Marne (77)	CHAMPAGNE-SUR-SEINE
Alimentaire	ALDI	Meurthe-et-Moselle (54)	DOMARTIN-LES-TOUL
Alimentaire	ALDI	Vosges (88)	FRESSE-SUR-MOSELLE
Alimentaire	BIO C' BON	Val-de-Marne (94)	NOGENT-SUR-MARNE
Alimentaire	CASINO	Var (83)	LE PRADET
Alimentaire	CASINO	Auvergne-Rhône-Alpes (38)	CROLLES
Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse (84)	AVIGNON
Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin (67)	SCHWEIGHOUSE
Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique (44)	NANTES
Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique (44)	NANTES
Alimentaire	INTERMARCHÉ et Commerces de proximité	Val-de-Marne (94)	BOISSY-SAINT-LÉGER
Alimentaire	LEADER PRICE	Rhône (69)	LYON
Alimentaire	LEADER PRICE	Pyrenées-Orientales (66)	THUIR
Alimentaire	LEADER PRICE	Pyrenées-Atlantiques (64)	BOUCAU
Alimentaire	LEADER PRICE	Isère (38)	CHATTE

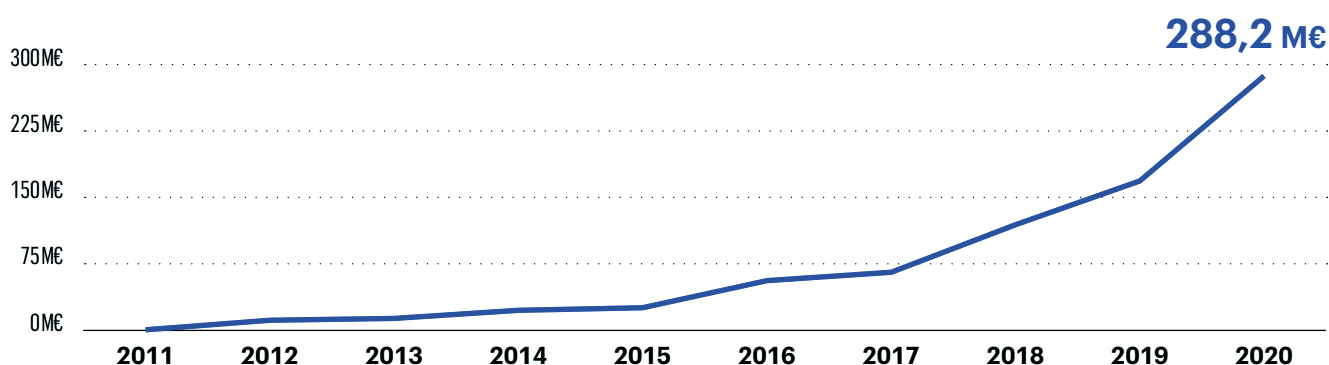
ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Alimentaire	LEADER PRICE	Bas-Rhin (67)	ERSTEIN
Alimentaire	LEADER PRICE	Côte-d'Or (21)	NEULLY-LES-DIJON
Alimentaire	LEADER PRICE	Côte-d'Or (21)	QUETIGNY
Alimentaire	LEADER PRICE	Haute-Garonne (31)	REVEL
Alimentaire	LEADER PRICE	Hérault (34)	VIAS
Alimentaire	LIDL	Rhône (69)	CALUIRE-ET-CUIRE
Alimentaire	MATCH	Nord (59)	PERENCHIES
Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin (67)	SELESTAT
Alimentaire	MATCH	Moselle (57)	GUENANGE
Alimentaire	MATCH	Moselle (57)	SAINTE-VOIX
Alimentaire	MATCH	Moselle (57)	CHÂTEAU-SALINS
Alimentaire	MATCH	Meurthe-et-Moselle (54)	DOMBASLE-SUR-MEURTHE
Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin (67)	NIEDERMODERN
Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin (67)	SCHIRMECK
Alimentaire	MONOPRIX	Yvelines (78)	LA CELLE-SAINT-CLOUD
Alimentaire	NATUREO et Commerces de proximité	Yvelines (78)	LOUVECIENNES
Bricolage	Mr BRICOLAGE	Pyénées-Orientales (66)	THUIR
Bricolage	BRICOMARCHE	Essonne (91)	MILLY-LA-FORÊT
Bricolage	BRICOMARCHE	Oise (60)	CREPY-EN-VALOIS
Concession automobile	FIAT / CITROEN / LEXUS (Groupe Gerbier)	Auvergne (63)	AUBIÈRE
Concession automobile	OPEL / JEEP / FIAT / ALFA ROMEO / LANCIA (Groupe Gerbier)	Meurthe et Moselle (54)	PULNOY
Concession automobile	OPEL / JEEP / FIAT / ALFA ROMEO / LANCIA (Groupe Gerbier)	Meurthe et Moselle (54)	PULNOY
Concession automobile	PEUGEOT (Groupe Gerbier)	Haute-Vienne (87)	LIMOGES
Concession automobile	FIAT / CITROEN (Groupe Gerbier)	Savoie (73)	LA RAVOIRE
Entrepôts logistiques	EURASIA	Seine-Maritime (76)	LE HAVRE
Entretien automobile	MIDAS	Côte-d'Or (21)	QUETIGNY
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	DAX
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	GABARRET
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	HAGETMAU
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	MUGRON
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	SAINTE-ESPIRIT
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	POMAREZ
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gironde (33)	LA-TESTE-DE-BUCH
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Pyénées-Atlantiques (64)	ORTHEZ
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	GRENADE-SUR-L'ADOUR
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	MORCENX
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	AIRE-SUR-L'ADOUR
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	LIT-ET-MIXE
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	SARBAZAN-ROQUEFORT
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	SOUSTONS
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	MMIZAN
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	SAINTE-ESPIRIT
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	BISCARROSE
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	VILLENEUVE-DE-MARSAN
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Pyénées-Atlantiques (64)	SAINTE-ESPIRIT
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gers (32)	VIC-FEZENSAC
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gironde (33)	PODENSAC
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gironde (33)	GALGON

SCPI CRISTAL RENTE

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gironde (33)	SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Gironde (33)	LE BARP
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	SAINT-PIERRE-DU-MONT
Jardinerie / Alimentaire	GAMM VERT	Landes (40)	PEYREHORADE
Jardinerie	JARDILAND	Charente (21)	CHAMPNIERS
Jardinerie	JARDILAND	Côte-d'Or (21)	CHENOVE
Jardinerie	JARDILAND	Creuse (23)	GUERET
Jardinerie	JARDILAND	Charente (21)	SOYAUX
Jardinerie	JARDILAND	Deux-Sèvres (79)	BESSINES
Jardinerie	JARDILAND	Val-de-Marne (94)	LA QUEUE-EN-BRIE
Jardinerie	JARDILAND	Lot-et-Garonne (47)	AGEN
Jardinerie	JARDILAND	Dordogne (24)	TRELISSAC
Jardinerie	JARDILAND	Charente-Maritime (17)	SAINTE
Jardinerie	JARDILAND	Cher (18)	SAINT-GERMAIN-DU-PUY
Jardinerie	JARDILAND	Gard (30)	NÎMES
Jardinerie	JARDILAND	Nord (59)	GRANDE-SYNTHÉ
Matériaux de construction	POINT P	Haute-Saône (70)	VESOUL
Parkings	Q PARK	Haute-Garonne (31)	TOULOUSE
Résidence d'affaires	ADAGIO	Hauts-de-Seine (92)	VANVES
Résidence étudiante	FACOTEL Porte d'Orléans	Hauts-de-Seine (92)	MONTROUGE
Résidence étudiante	FACOTEL La Défense III	Hauts-de-Seine (92)	COURBEVOIE
Résidence étudiante	PYTHAGORE Metz Queleu	Moselle (57)	METZ
Résidence étudiante	PYTHAGORE Courbevoie Grande Arche	Hauts-de-Seine (92)	COURBEVOIE
Résidence étudiante	LOGIFAC Saint-Mandéen	Paris (75)	PARIS XIII
Restauration	BUFFALO GRILL	Yvelines (78)	PLAISIR
Restauration	KFC	Saint Denis (93)	BONDY
Restauration	HIPPOPOTAMUS	Haute-Garonne (31)	ROCQUES-SUR-GARONNE
Restauration	Brasserie Italienne	Val-de-Marne (94)	NOGENT-SUR-MARNE
Restauration	QUICK	Val-de-Marne (94)	CRÉTEIL POMPADOUR
Restauration	QUICK	Essonne (91)	FLEURY-MEROGIS
Restauration	BURGER KING	Seine et Marne (77)	PONTAULT-COMBAULT
Restauration	BURGER KING	Val-de-Marne (94)	VILLIERS-SUR-MARNE
Restauration	BURGER KING	Val d'Oise (95)	HERBLAY
Restauration	QUICK	Seine-Saint-Denis (93)	SAINT-DENIS
Salle de sport	NEONESS	Marseille (13)	MARSEILLE
Santé	Activité médicale	Val-de-Marne (94)	NOGENT-SUR-MARNE
Santé	Cabinet dentaire	Val d'Oise (95)	HERBLAY
Santé	EPHAD Fontaine Medicis (Lot 63)	Pas-de-Calais (62)	CUCQ
Santé	EPHAD Fontaine Medicis (Lot 41)	Pas-de-Calais (62)	CUCQ
Activité commerciale	Cellules vacantes	Moselle (57)	AMNEVILLE

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2020 un patrimoine immobilier composé de 128 actifs représentant une surface de 228 086 m².

Evolution du patrimoine dans le temps



Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2020

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à 12 acquisitions pour un montant global de 124 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 5,77%. La stratégie d'acquisition du fonds est restée « sécuritaire » visant à la fois les actifs à forte résilience macro-économique (commerce alimentaire) et ceux dits « de proximité » offrant aujourd'hui une vraie alternative aux grandes surfaces en termes de différenciation des produits et des formules plus souples adaptées aux urbains (de type « click and collect »). L'acquisition de 4 magasins de jardinerie en province et de deux actifs de restauration rapide en IDF avait pour objectif de renforcer le rendement du patrimoine en privilégiant les actifs avec un chiffre d'affaires positif et une plus-value latente pour ce qui est du foncier en région parisienne.

1. L'investissement en commerce alimentaire hors commerce de proximité a représenté 78 M€ hors TVA dans la stratégie globale de CRISTAL Rente en 2020. Se positionnant sur cette typologie d'actifs, le fonds a continué sa politique initiale d'acquisition visant les actifs « essentiels » à la fois au sens des besoins primaires de la population et de cette frontière qui s'est creusée durant l'année 2020 entre les différents secteurs subissant des confinements successifs. Il faut globalement noter que le marché de l'investissement a été dynamique sur cette classe d'actifs car caractérisée par une forte résilience depuis le début de la pandémie et l'absence presque totale des restrictions sanitaires. Par ailleurs, la grande distribution à dominante alimentaire a pu renforcer sa stratégie de vente (+2,5%) contrairement aux autres typologies définies comme « non essentielles ». Il s'agit aujourd'hui de l'une des cibles visées par les investisseurs. Le montant investi dans cette classe d'actifs représente 25% du volume investi en commerces en 2020 sur le global de 4,3 Md€ :

A. Portefeuille Match : portefeuille de 8 supermarchés de l'enseigne Match situé dans l'Est de la France bénéficiant d'une forte notoriété et adossée au groupe franco-belge Louis Delhaize. L'enseigne

compte aujourd'hui 290 magasins en Belgique, France et Luxembourg et propose des produits frais et également bio issus de circuits courts. Le chiffre d'affaires annuel moyen représente 1,4 Md€. Le taux d'acquisition brut de 6% et la négociation de nouveaux baux ayant une durée ferme de 9 ans avec le groupe engagé dans la démarche RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) visant le concept « good food » (alimentation saine accessible à tous, management positif etc.) sont les éléments clés de cette acquisition. Cet investissement confirme l'intérêt de la SCPI pour l'approche RSE dans sa politique d'acquisition (éthique, soutenabilité et performance extra-financière).

B. Deux acquisitions unitaires portant sur deux actifs sous l'enseigne du Groupe Casino situés dans la région du Var (83) et dans la région de la Drôme (26). Le Groupe Casino constitue aujourd'hui le premier groupe de proximité en France et le second acteur d'e-commerce sur le marché français en générant au total 34,6 Md€ de chiffre d'affaires annuel consolidé (données groupe) avec 7 946 magasins en France. Le groupe englobe des enseignes Casino Supermarché, Franprix, Géant Casino, Monoprix, etc. et a pour ambition dans le cadre de la démarche RSE de proposer des modes de consommation responsables (classé n° 1 des entreprises européennes de la distribution pour ses engagements RSE par Vigeo Eiris, filiale de Moody's, en mars 2020 et premier distributeur alimentaire au monde pour ses engagements RSE par le Wall Street Journal en octobre 2020). Les points forts de ces deux acquisitions sont la durée ferme de baux de 9 ans et la garantie maison-mère couvrant 9 ans de loyer HT et charges afférentes. Le taux global brut de cet investissement est de 5,52%.

2. Le commerce de proximité représente depuis quelques années l'un des formats les plus dynamiques de la distribution alimentaire et est le secteur qui compte le

plus de magasins (7 140) avec le moins de mètres carrés (1,3 M). Il est essentiellement localisé dans la région parisienne et dans le Sud de la France. L'enseigne VIDAL représente 19% des parts de marché, suivies par les enseignes Carrefour (18,3%) et le Groupe Casino (17,3%). C'est également le secteur qui a su le mieux s'adapter au digital avec une explosion des ventes Web (+150%). Bénéficiant de l'évolution des caractéristiques sociodémographiques (vieillesse de la population, accroissement de l'urbanisation, recherche de gain de temps etc.), ce format de « convenience stores » se base sur quatre concepts de proximité : proximité physique (distance, accès), proximité fonctionnelle (taille, assortiment), proximité relationnelle (avec le personnel, autres clients etc.), et proximité identitaire (enseigne, magasin, confort etc.). Le taux brut d'acquisition de ces actifs de 5,46% ainsi que leur localisation en majorité en région parisienne sont les points de cet investissement permettant un potentiel de réversion positif important à terme.

A. Deux portefeuilles de commerces de proximité ont été acquis durant l'année 2020 :

- Ensemble commercial en pied d'immeuble de logements neufs (éco-quartier des Plains Champs) situé à Louveciennes (78) et composé de 6 commerces de proximité pour une surface totale de 1 127 m² et un loyer potentiel de 261 K€. Trois locaux étant actuellement en cours de commercialisation bénéficient de la garantie locative du vendeur pendant 18 mois. Les enseignes Naturéo, Wino (caviste) et une enseigne de restauration rapide (pizzas) sont implantées dans un ensemble mixte livré en janvier 2018 de 300 logements, 32 maisons avec jardins, une crèche et un parc arboré.
- Ensemble commercial de 7 locaux en pieds d'immeubles du programme neuf « Le Jardin des Orchidées » situé à proximité de la station du RER A Boissy-Saint-Léger (94) et livré au début du deuxième trimestre 2019. Les locaux s'inscrivent dans le programme immobilier de 319 logements commercialisés à 100% et bénéficient de la chalandise potentielle de 80 000 ménages situés à moins de 10 minutes et sont loués à l'enseigne Intermarché et à des enseignes de proximité (boucherie, boulangerie, et pâtisserie). Les trois derniers locaux sont en cours de commercialisation et bénéficient également de la garantie locative du vendeur. L'ensemble du portefeuille représente 2 245 m² et génère un revenu facial de 320 K€.

B. Deux actifs de proximité situés à Nantes et exploités sous l'enseigne Intermarché : la surface totale

représente 1 675 m² et le loyer généré HT est de 412 M€. Les deux baux ont une durée ferme de 10 ans. Ils bénéficient d'une zone de chalandise importante permettant le maintien du taux d'effort à 3% et une progression constante du chiffre d'affaires HT, de 3% environ. L'enseigne du groupement Les Mousquetaires possède aujourd'hui 1 840 points de vente en France et 529 à l'étranger, 59 unités de production, 4 concepts de magasins en fonction de la superficie et de la localisation (hypermarché, supermarché sur mesure, Contact dans le milieu rural, Express pour la clientèle citadine et 1 495 « drive ». La stratégie de l'enseigne est axée sur le développement durable (bien-être animal, le made in France, défi emballage, etc.). Le groupement a connu une croissance de 2,3% pour atteindre 46Md€ de chiffre d'affaires en 2020.

C. Un actif unitaire situé à La Celle-Saint-Cloud (78) et exploité par l'enseigne Monoprix : le magasin génère un revenu annuel de 479 K€ pour une surface totale de 2 681 m². Il est situé au sein de la zone commerciale urbaine « Élysée Village » accueillant un « mix » d'enseignes (Mc Donald, Mr Bricolage, Basic Fit, Paul, Pharmacie etc.) et un parking client d'environ 320 places. Le premier bail du groupe Casino pour ce local date de 1991. Le dernier avenant valant renouvellement date de 2016, ce qui confirme le caractère « core » de cet investissement.

D. Deux actifs situés à Herblay (95) : un commerce alimentaire exploité par Carrefour et un cabinet dentaire totalisant une surface globale de 1 225 m² et un loyer annuel de 148 K€. Il s'agit d'actifs de proximité s'inscrivant dans une opération de rénovation urbaine comportant un bâtiment à usage de commerces et d'habitations et un second bâtiment à usage commercial et résidentiel (résidence sénior). Un parking de 95 places pour la clientèle complète les lieux en plus d'un parking souterrain de 125 places. La zone est composée d'un habitat pavillonnaire dense et d'une école, ce qui assure un flux de chalands potentiels.

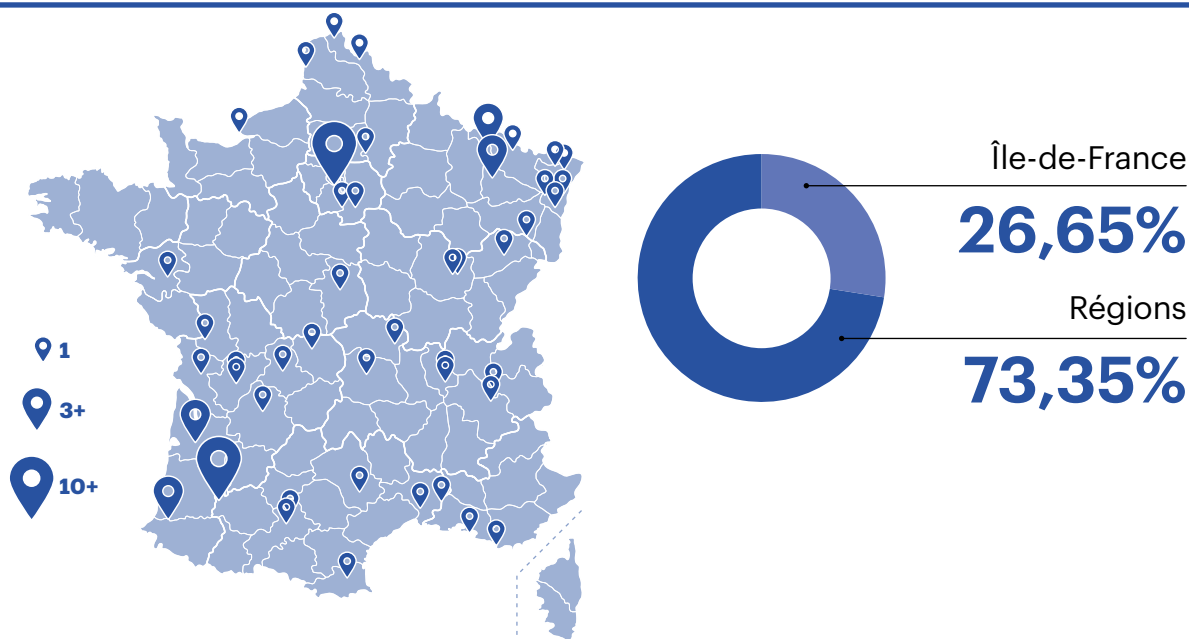
3. Jardinerie : le marché de la jardinerie clôture l'année à +1,1% en comparaison au chiffre d'affaires de 2019 selon les données de la Fédération des Jardineries et Animaleries. Cette reprise ne permet pas de compenser intégralement les pertes liées au confinement mais la dynamique est toutefois bien installée car selon les statistiques LSA (Libre Service Actualités), 64% des Français ayant accès à un espace vert ont réalisé au moins un achat sur ce marché. Les 4 actifs de jardinerie situés à Saintes (17), Saint Germain du Puy (18), Nîmes (30) et Grande-Synthe (59) bénéficient des baux fermes de 14 ans et représentent une surface globale de 26 265 m². Le revenu annuel généré est 1 572 K€ HT.

Il s'agit d'un investissement « core » garantissant un taux de rentabilité d'au moins 6% adossé à une solidité financière de l'exploitant. Il faut en effet rappeler que le Groupe InVivo est aujourd'hui le premier groupe coopératif agricole français regroupant 201 coopératives sociétaires autour de 3 pôles d'activités : agriculture, « retail » et vin. Présent dans 19 pays, il génère 5,2 Md€ de chiffre d'affaires (données 2018). En ce qui concerne le pôle « retail », celui-ci regroupe 1 400 points de vente en jardinerie, animalerie et alimentaire avec les enseignes Jardiland, Gamm Vert, Delbard, Frais d'ici, Bio & Co, So France et Néodis.

4. La restauration rapide : la restauration hors domicile a perdu plus de la moitié de son chiffre d'affaires en 2020. La restauration rapide quant à elle a mieux réussi ne reculant que de 25%. En conséquence, elle a gagné 7 points de marché pour atteindre 43% de la fréquentation totale en 2020 notamment grâce au « drive » et à la livraison. Concernant le portefeuille

de 2 actifs exploités sous les enseignes Burger King et Quick, dont quatre ont été acquis en fin d'année 2019, celui-ci vient renforcer la poche de restauration rapide du fonds dans l'approche « core / core + ». Le Groupe Bertrand, propriétaire de ces deux enseignes, est présent sur plusieurs segments de marché : brasseries (L'Alsace, Au Pied de Cochon, Brasserie Flo, etc.), restauration traditionnelle (La Gare, L'Île, Le Café Capucines, etc.), luxe (Angelina, etc.), événementiel (Château de Versailles, Printemps Haussmann, etc.), restauration rapide (Au Bureau, Hippopotamus, etc.) totalisant plus de 850 restaurants dans le monde avec un chiffre d'affaires de 2,4 Md€ (données 2017). En 2019, le groupe a racheté la participation du fonds d'investissement Eurazeo dans la chaîne de restauration Léon de Bruxelles. L'acquisition porte sur deux actifs situés en Ile-de-France (Herblay - 95 et Saint-Denis - 93) et générant 535 K€ de loyer annuel hors taxes pour une surface totale de 835 m².

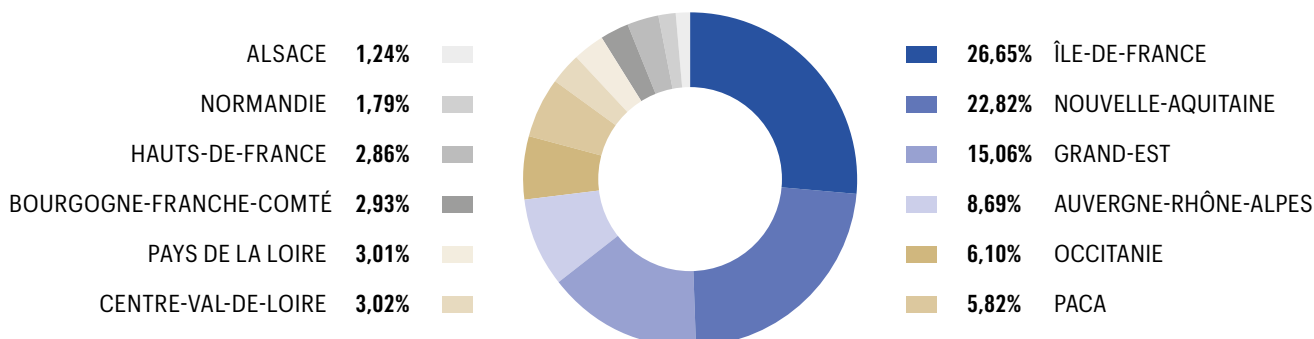
Répartition géographique du patrimoine



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

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
ÎLE-DE-FRANCE	-	76 340 000 €	-	-	492 000 €	76 832 000 €	26,65%
DONT PARIS	-	-	-	-	140 000 €	140 000 €	0,05%
RÉGIONS	-	201 267 000 €	-	5 160 000 €	5 026 000 €	211 453 000 €	73,35%
ÉTRANGER	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	277 607 000 €		5 160 000 €	5 518 000 €	288 285 000 €	-

Répartition par région



La stratégie d'allocation de CRISTAL Rente s'est caractérisée par les trois lignes directrices suivantes en 2020 :

- Renforcer « la poche Ile de France » du patrimoine en procédant à des acquisitions des actifs de proximité (zone de chalandise importante, proximité gare, bassins d'emploi etc.) qui génèrent un potentiel de réversion positif à long terme.
- Diversifier le patrimoine en procédant à des acquisitions d'actifs de restauration rapide de type « core / core + » ne nécessitant pas de gros travaux et offrant une potentialité de plus-value à long terme.
- Ces trois lignes restent inscrites dans un « sourcing » d'investissement autour de trois fondamentaux : visibilité, lisibilité et accessibilité.
- Consolider la stratégie d'acquisition autour des besoins essentiels de la population par des investissements en commerce alimentaire, jardinerie, santé avec une poche en régions afin d'augmenter le taux de rendement brut global du patrimoine.

Répartition du patrimoine par typologie d'activité

Autres

12,56%

6,92%	Automobile
2,07%	Santé, Loisirs
1,79%	Logistique
0,28%	Résidence gérée
1,50%	Vacant

Restauration

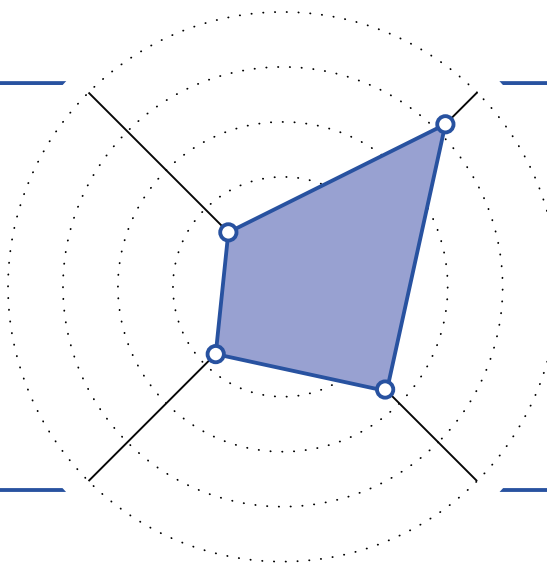
18,25%

Commerce alimentaire*

41,78%

Bricolage et jardinerie*

27,42%



Le commerce alimentaire

Le commerce alimentaire de la SCPI représente aujourd'hui 41,78% de la valeur vénale du fonds et ce pourcentage a vocation à être consolidé en 2021.

« Le gagnant » de la pandémie a pu tirer son épingle du jeu en défaveur de la restauration de table notamment en augmentant le panier moyen des Français de plus de 14 M€ en 2020. La fréquentation des petites surfaces de proximité a également progressé avec un intérêt grandissant pour les produits locaux « Made in France » et bio.

La récente période de la pandémie a accéléré le développement de l'e-commerce alimentaire qui représente aujourd'hui 7,4% des ventes de produits de grande consommation contre 5,5% en 2019. Largement portée par les « drive » des supers et des hypermarchés, cette dynamique est encore plus marquée pour la livraison à domicile allant jusqu'à 120% de hausse certaines semaines avant et pendant le confinement. On peut dire aujourd'hui que la période actuelle de la pandémie a permis à la fois d'accélérer la digitalisation et l'omnicanalité de la distribution alimentaire et de démontrer la capacité des distributeurs français de s'adapter rapidement pendant la crise aux nouvelles technologies.

Le bricolage et la jardinerie

Le secteur du bricolage a enregistré une hausse d'environ 6% de son chiffre d'affaires sur l'année 2020 en dépit de la pandémie. Le confinement et le télétravail ont porté le secteur, suscitant chez les Français l'envie de réaménager leurs espaces de travail, leurs lieux de vie, leurs jardins etc. Quant aux acteurs sur le marché, Castorama a augmenté son CA de 6,5% pour atteindre 2,5 Md€, Leroy Merlin a vu son CA augmenter de 5,2% en générant 7,35 Md€ dont 546 M€ grâce aux ventes en lignes et le groupement Les Mousquetaires (Bricomarché et Bricorama) a atteint un chiffre d'affaires de 3,97 Md€ en progression de 11% par rapport à l'année 2019.

Concernant Mr Bricolage, le groupe a ouvert 76 points de vente en 2020 et a enregistré un chiffre d'affaires de 2,2 Md€ en basant sa stratégie sur le « web to store ».

Selon les données de la Fédération des Magasins de Bricolage, la croissance du secteur s'affiche à 6,3% depuis le début de l'année 2021 (19% en janvier et 12% en février 2021) et confirme le succès du bricolage dans le quotidien des Français.

L'environnement est devenu une préoccupation majeure pour beaucoup de Français avec un vrai engouement pour le potager, le jardin familial ou partagé ainsi que pour les formations en permaculture. La Fédération des Jardineries et des Animaleries évoque un bilan satisfaisant de l'année 2020 malgré les fortes disparités entre les univers des produits (+12% pour le marché du loisir et du jardin et -19,5%

pour la fleuristerie par exemple). Le chiffre d'affaires global moyen ressort en hausse de 1,1%. Même si la période de confinement en 2020 a fait baisser le montant des ventes de 49,48% en moyenne en valeur (données Moniteur), les enseignes se sont rapidement mobilisées avec une reprise progressive via la commande en ligne, la livraison, le « drive » et l'accès à un nombre restreint de produits.

Selon les données LSA ; Gamm Vert, Jardiland et Truffaut sont les trois enseignes de jardinerie dont le site internet a été le plus visité en 2020 : 3,7 millions de visites chaque mois pour Gamm Vert, 2,5 millions pour Truffaut et 2,03 millions pour Jardiland. Le début de l'année 2021 a multiplié ces chiffres par 2, confirmant en même temps l'accélération de la stratégie numérique dans ce secteur.

Ces deux typologies représentent aujourd'hui plus de 27% de la valeur vénale du patrimoine et leur pourcentage aura vocation à être augmenté en fonction des opportunités d'acquisition.

Le commerce automobile

Les mesures sanitaires et l'incertitude conjoncturelle pesent lourdement sur la demande automobile. A cela s'ajoutent la réglementation européenne CAFE (Corporate Average Fuel Economy) qui vise à réduire les rejets de CO₂ pénalisant les constructeurs et le renforcement du malus en 2020 et 2021.

Le marché automobile continue d'accuser une baisse des ventes avec -21% pour les véhicules neufs par rapport à l'année 2019. Les marques Peugeot, Citroën et Opel ont vu leurs ventes reculer de 26% et celles de Renault de 22%. Concernant les voitures hybrides, leurs ventes représentent désormais plus de 23% du marché donc une progression de plus de 70% par rapport à la même période glissante et les ventes de véhicules électriques accusent en revanche une baisse de 11%. Quant aux voitures d'occasion, celles-ci sont en baisse de près de 8,5%. Cette typologie d'actifs représente 6,92% de la valeur vénale du patrimoine au 31/12/2020.

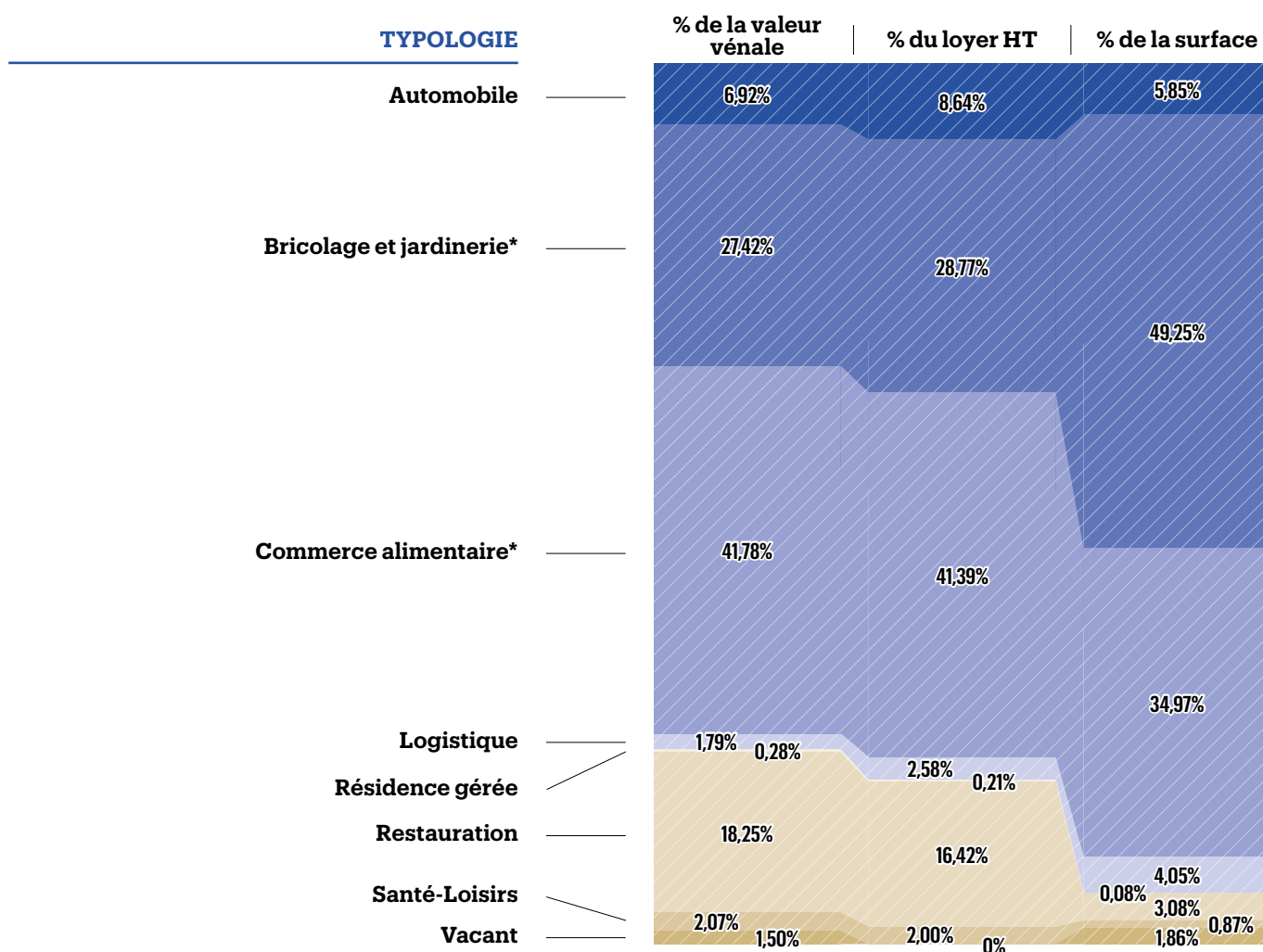
Le secteur de l'équipement de la personne

L'équipement de la personne reste le secteur qui termine encore une fois l'année en baisse avec une évolution négative de chiffre d'affaires de -22%. Il en est de même pour la restauration (-50%) et les autres secteurs tels que la culture-loisirs (-15%), la beauté santé (-22,7%) ou la chaussure (-27,5%) ; données Procos du 30 janvier 2020.

Ce secteur a été très impacté par les mesures sanitaires et la digitalisation (Zalando, Amazon etc).

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

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



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

Politique d'investissement immobilier

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

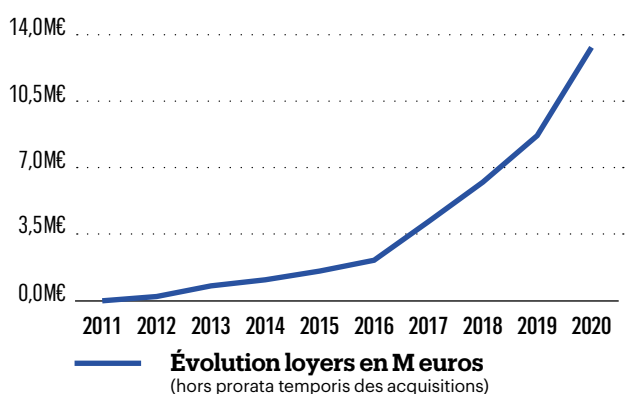


PHOTO NON CONTRACTUELLE

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives - Évolution des loyers

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 13 617 711 € contre 8 872 018 € pour l'exercice 2020, ce qui représente une variation de + 53,49%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2020.



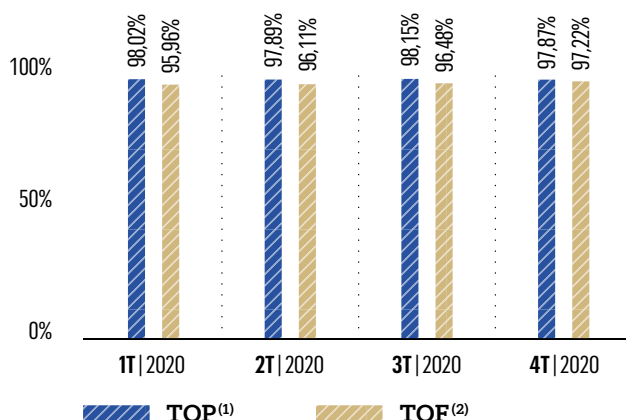
Indicateurs de performance

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

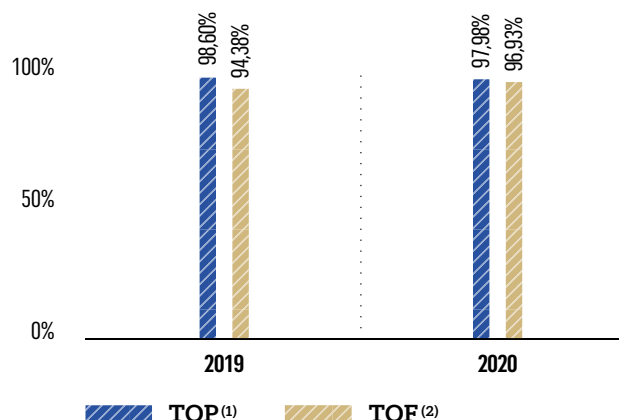
(1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2020



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

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

Les indicateurs trimestriels de performance sont restés stables par rapport à l'année 2019.

L'évolution annuelle des taux d'occupation physique et financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse (03) et Thuir (66) qui feront l'objet de mandats de commercialisation après la validation définitive des valeurs locatives.

En ce qui concerne la vacance structurelle de deux cellules de 1 300 m² situées à Amnéville (57) anciennement exploitées sous les enseignes Celio et Défi Mode, celle-ci sera évoquée avec l'enseigne E.Leclerc dont le plan de reconfiguration du centre reste malheureusement en suspens actuellement compte tenu des mesures sanitaires.

Contentieux en cours

Contentieux contre la SARL Amnéville Développement

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

- Confirmé le jugement déféré en ce qu'il a :
 - déclaré la demande de la SCPI CRISTAL Rente recevable,
 - rejeté la demande de dommages et intérêts de la SCPI CRISTAL Rente au titre des loyers impayés,
 - dit qu'il ne pouvait statuer sur la demande de garantie de la SARL Amnéville Développement à l'encontre de la SCI Les Peupliers qui n'est pas partie au litige.
- Infirmé pour le surplus et statuant à nouveau,
 - déclaré la demande de la SCPI CRISTAL Rente recevable,
 - fixé la créance de la SCPI CRISTAL Rente au passif de la liquidation judiciaire de la SARL Amnéville Développement à la somme de 787 167 € à titre de réduction du prix et 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement à payer à la SCPI CRISTAL Rente la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - débouté le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement aux entiers dépens.

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

Cette décision est aujourd'hui définitive.

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

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

Contentieux contre la SARL Bio c' Bon

La SCPI CRISTAL Rente est propriétaire de locaux commerciaux loués à la Sarl Bio c' Bon situés à Nogent-sur-Marne.

Suite à des impayés de loyers, un protocole d'accord a été soumis à la Sarl Bio c' Bon aux fins de régularisation de sa dette locative, étant précisé que ledit protocole n'a jamais été retourné à la SCPI CRISTAL Rente.

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 la SCPI 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.

Provisions pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2020 s'élève à 596 872 € et concerne les locataires suivants : Leader Price Natdis (26 K€), Bio c' Bon (88 K€), KFC (95 K€), Buffalo Grill (13 K€), Groupe Flo (64 K€), Neones (58 K€) et le portefeuille Burger King / Quick (249 K€). Tous les locataires ont fait l'objet des mises en demeure. Concernant le portefeuille Burger King / Quick, les commandements de payer visant la clause résolutoire ont été adressés au locataire en février 2021 afin d'obliger ce dernier à régulariser sa situation.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 794 948 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré 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 et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2020 s'élève à 8 778 563 €.

L'exercice 2020 fait apparaître un bénéfice comptable de 10 180 767 € (contre 6 265 518 € en 2019).

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2020	10 180 766,52 €
Report à nouveau	251 369 €
RÉSULTAT À AFFECTER	10 432 136 €
Dividende 1T2020 (règlement avril 2020)	2 145 000 €
Dividende 2T2020 (règlement juillet 2020)	2 275 000 €
Dividende 3T2020 (règlement octobre 2020)	2 740 000 €
RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2020	3 272 136 €
Dividende 4T2020 (règlement janvier 2021)	3 250 000 €
RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2020	22 136 €
Affectation au Report à nouveau	22 136 €

Évolution historique des dividendes

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier *	1 124 €	1 144 €	1 162 €	1 188 €	1 236,67 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	56,48 €	57,92 €	59,06 €	59,95 €	58,19 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,03%	5,07%	5,11%	5,08%	4,84%

* frais inclus

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 288 285 000 € (hors droit). La variation à périmètre constant est de +0,66%.

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

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 273 510 808 €.

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 (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2020 HD
ADAGIO	VANVES (92)	97 330 €	7 330 €	90 000 €	121 000 €
ALDI	CHAMPAGNE-SUR-SEINE (77)	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €	2 320 000 €
ALDI	DOMMARTIN-LES-TOUL (54)	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 490 000 €
ALDI	FRESSE-SUR-MOSELLE (88)	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 180 000 €
BIO C'BON	NOGENT-SUR-MARNE (94)	2 461 058 €	166 058 €	2 295 000 €	2 100 000 €
Brasserie Italienne	NOGENT-SUR-MARNE (94)	1 818 023 €	123 023 €	1 695 000 €	1 620 000 €
BRICOMARCHÉ	CREPY-EN-VALOIS (60)	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €	2 280 000 €
BRICOMARCHÉ	MILLY-LA-FORÊT (91)	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	1 570 000 €
BUFFALO	PLAISIR (78)	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €	2 170 000 €
BURGER KING	PONTAULT-COMBAULT (77)	6 381 369 €	581 369 €	5 800 000 €	5 590 000 €
BURGER KING	VILLIERS-SUR-MARNE (94)	6 491 375 €	591 375 €	5 900 000 €	6 030 000 €
BURGER KING	HERBLAY (95)	4 884 283 €	384 283 €	4 500 000 €	4 580 000 €
CARREFOUR/ Cabinet dentaire	HERBLAY (95)	2 497 900 €	97 900 €	2 400 000 €	2 810 000 €
CASINO	LE PRADET (83)	11 321 500 €	946 500 €	10 375 000 €	10 500 000 €
CASINO	CROLLES (38)	8 117 700 €	567 700 €	7 550 000 €	7 510 000 €
Crèche	NOGENT-SUR-MARNE (94)	1 941 279 €	131 279 €	1 810 000 €	2 760 000 €
EPHAD Fontaine Medicis (Lot 41)	CUCQ (62)	115 226 €	7 850 €	107 377 €	132 000 €
EPHAD Fontaine Medicis (Lot 63)	CUCQ (62)	108 630 €	7 828 €	100 803 €	132 000 €
EURASIA	LE HAVRE (76)	4 558 544 €	243 307 €	4 315 237 €	5 160 000 €
FACOTEL La Défense III	COURBEVOIE (92)	60 902 €	4 902 €	56 000 €	72 000 €
FACOTEL Porte d'Orléans	MONTROUGE (92)	62 809 €	5 129 €	57 680 €	73 000 €
FIAT / CITROEN (Groupe Gerbier)	LA RAVOIRE (73)	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €	3 680 000 €
FIAT / CITROEN / LEXUS (Groupe Gerbier)	AUBIÈRE (63)	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €	3 770 000 €
GAMM VERT	AIRE-SUR-L'ADOUR (40)	480 852 €	39 502 €	441 350 €	482 000 €
GAMM VERT	BISCAROSSE (40)	618 015 €	49 928 €	568 087 €	635 000 €
GAMM VERT	DAX (40)	1 488 396 €	116 549 €	1 371 847 €	1 630 000 €
GAMM VERT	GABARRET (40)	764 535 €	71 966 €	692 569 €	730 000 €
GAMM VERT	GALGON (33)	568 961 €	51 047 €	517 914 €	560 000 €
GAMM VERT	GRENADE-SUR-L'ADOUR (40)	485 741 €	40 360 €	445 381 €	474 000 €
GAMM VERT	HAGETMAU (40)	1 311 293 €	109 149 €	1 202 144 €	1 220 000 €
GAMM VERT	LA-TESTE-DE-BUCH (33)	845 259 €	69 923 €	775 336 €	960 000 €
GAMM VERT	LE BARP (33)	398 006 €	43 419 €	354 587 €	435 000 €
GAMM VERT	LIT-ET-MIXE (40)	901 101 €	75 985 €	825 116 €	880 000 €
GAMM VERT	MIMIZAN (40)	786 680 €	63 828 €	722 852 €	763 000 €
GAMM VERT	MORCENX (40)	717 961 €	58 013 €	659 948 €	704 000 €
GAMM VERT	MUGRON (40)	590 083 €	48 097 €	541 986 €	593 000 €
GAMM VERT	ORTHEZ (64)	848 902 €	67 566 €	781 336 €	940 000 €
GAMM VERT	PEYREHORADE (40)	1 745 735 €	142 700 €	1 603 035 €	1 867 000 €
GAMM VERT	PODENSAC (33)	674 593 €	59 399 €	615 194 €	750 000 €
GAMM VERT	POMAREZ (40)	705 935 €	59 271 €	646 664 €	740 000 €
GAMM VERT	SAINT-PEE-SUR-NIVELLE (64)	661 856 €	61 948 €	599 908 €	1 020 000 €
GAMM VERT	SAINT-PIERRE-DU-MONT (40)	5 413 517 €	314 492 €	5 099 025 €	5 570 000 €
GAMM VERT	SAINT-SEVER (40)	751 319 €	60 509 €	690 810 €	713 000 €
GAMM VERT	SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC (33)	345 353 €	30 795 €	314 558 €	385 000 €

ENSEIGNE	VILLE (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2020 HD
GAMM VERT	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (40)	709 202 €	57 610 €	651 592 €	780 000 €
GAMM VERT	SARBAZAN-ROQUEFORT (40)	679 351 €	57 156 €	622 195 €	690 000 €
GAMM VERT	SOUSTONS (40)	897 248 €	76 439 €	820 809 €	930 000 €
GAMM VERT	VIC-FEZENSAC (32)	461 625 €	40 274 €	421 351 €	520 000 €
GAMM VERT	VILLENEUVE-DE-MARSAN (40)	373 579 €	30 730 €	342 849 €	401 000 €
GRAND FRAIS	AVIGNON (84)	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €	3 060 000 €
GRAND FRAIS	SCHWEIGHOUSE (67)	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €	3 570 000 €
HIPPOPOTAMUS	ROCQUES-SUR-GARONNE (31)	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €	1 410 000 €
INTERMARCHÉ	NANTES (44)	5 223 510 €	523 510 €	4 700 000 €	2 790 000 €
INTERMARCHÉ	NANTES (44)	2 664 400 €	264 400 €	2 400 000 €	5 900 000 €
INTERMARCHÉ/ Commerces de proximité	BOISSY-SAINT-LÉGER (94)	4 222 000 €	222 000 €	4 000 000 €	4 300 000 €
JARDILAND	CHAMPNIERS (21)	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €	6 650 000 €
JARDILAND	CHENOVE (21)	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €	3 060 000 €
JARDILAND	GUERET (23)	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €	4 010 000 €
JARDILAND	SOYAUX (21)	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €	5 490 000 €
JARDILAND	BESSINES (79)	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €	4 290 000 €
JARDILAND	LA QUEUE-EN-BRIE (94)	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €	4 980 000 €
JARDILAND	AGEN (47)	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €	4 040 000 €
JARDILAND	TRELISSAC (24)	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €	4 720 000 €
JARDILAND	SAINTE (17)	5 094 253 €	394 253 €	4 700 000 €	4 650 000 €
JARDILAND	SAINTE-GERMAIN-DU-PUY (18)	9 577 490 €	777 490 €	8 800 000 €	8 720 000 €
JARDILAND	NIMES (30)	7 564 495 €	614 495 €	6 950 000 €	7 170 000 €
JARDILAND	GRANDE-SYNTHÉ (59)	3 128 109 €	255 132 €	2 872 977 €	2 860 000 €
KFC	BONDY (93)	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €	5 470 000 €
LEADER PRICE	LYON (69)	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 130 000 €
LEADER PRICE	BOUCAU (64)	926 925 €	71 772 €	855 153 €	980 000 €
LEADER PRICE	CHATTE (38)	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 220 000 €
LEADER PRICE	ERSTEIN (67)	798 356 €	61 356 €	737 000 €	790 000 €
LEADER PRICE	NEUILLY-LES-DIJON (21)	938 214 €	72 211 €	866 003 €	910 000 €
LEADER PRICE	QUETIGNY (21)	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	2 610 000 €
LEADER PRICE	REVEL (31)	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 570 000 €
LEADER PRICE	VIAS (34)	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €	1 810 000 €
LEADER PRICE et cellule vacante	THUIR (66)	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	2 865 000 €
LIDL	CALUIRE-ET-CUIRE (69)	1 969 769 €	241 23 €	1 945 646 €	2 000 000 €
LOGIFAC Saint-Mandéen	PARIS XII (75)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	140 000 €
MATCH	PERENCHIES (59)	3 050 000 €	199 533 €	2 850 467 €	2 850 000 €
MATCH	SELESTAT (67)	5 054 733 €	350 683 €	4 704 050 €	4 750 000 €
MATCH	GUENANGE (57)	5 344 033 €	359 610 €	4 984 423 €	5 010 000 €
MATCH	SAINTE-AVOLD (57)	3 702 200 €	181 953 €	3 520 247 €	3 460 000 €
MATCH	CHÂTEAU-SALINS (57)	4 836 400 €	245 148 €	4 591 252 €	4 520 000 €
MATCH	DOMBASLE-SUR-MEURTHE (54)	7 209 467 €	511 647 €	6 697 820 €	6 830 000 €
MATCH	NIEDERMODERN (67)	5 364 819 €	395 969 €	4 968 850 €	5 020 000 €
MATCH	SCHIRMECK (67)	7 100 986 €	481 050 €	6 619 936 €	6 650 000 €
MONOPRIX	LA-CELLE-SAINT-CLOUD (78)	9 127 400 €	777 400 €	8 350 000 €	8 200 000 €
NATURÉO et Commerces de proximité	LOUVECIENNES (78)	4 154 933 €	196 600 €	3 958 333 €	4 800 000 €
NEONESS	MARSEILLE (13)	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 210 000 €
OPEL / JEEP / FIAT / ALFA ROMEO / LANCIA (Groupe Gerbier)	PULNOY	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 440 000 €
PEUGEOT (Groupe Gerbier)	LIMOGES (87)	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 100 000 €
POINT P	VESOUL (70)	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €	1 870 000 €
PYTHAGORE Courbevoie Grande Arche	COURBEVOIE (92)	71 745 €	6 004 €	65 741 €	86 000 €
PYTHAGORE Metz Queuleu	METZ (57)	54 146 €	4 340 €	49 806 €	52 000 €
Q PARK	TOULOUSE (31)	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €	2 250 000 €
QUICK	CRETEIL-POMPADOUR (94)	10 560 995 €	960 995 €	9 600 000 €	9 770 000 €
QUICK	FLEURY-MEROGIS (91)	2 479 550 €	226 972 €	2 252 579 €	2 350 000 €
QUICK	SAINTE-DENIS (93)	5 318 256 €	418 256 €	4 900 000 €	4 920 000 €
Vacant	LAPALISSE (03)	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	1 260 000 €
Vacant	AMNÉVILLE (57)	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 700 000 €
TOTAL		296 270 058 €	22 759 250 €	273 510 808 €	288 285 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour

l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'Expert à 6,34%, de 2,50% d'intermédiation et de 10% correspondant aux frais de souscription.

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	250 286 367 €	1 056,16 €
Valeur de réalisation	252 781 623 €	1 066,69 €
Valeur de reconstitution	300 405 680 €	1 267,66 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNEE	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts (moyenne des parts en jouissance)	24 538	-	44 313	-	72 382	-	112 449	-	205 420	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	101,07	51,62%	108,21	56,26%	102,54	62,25%	87,96	49,19%	74,29	60,39%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,08	-0,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	94,74	48,38%	84,14	43,74%	62,25	37,79%	90,87	50,81%	48,73	39,61%
TOTAL REVENUS	195,81	100%	192,35	100,00%	164,71	100%	178,83	100%	123,02	100%
CHARGES⁽¹⁾										
Charges immobilières	21,69	11,08%	15,34	7,98%	22,66	13,76%	19,30	10,79%	10,70	8,70%
Autres frais de gestion	101,94	52,06%	70,88	36,85%	66,30	40,25%	70,46	39,40%	48,32	39,27%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Charges locatives non récupérées	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	123,63	63,14%	86,22	44,83%	88,96	54,01%	89,76	50,19%	59,02	47,97%
Amortissements nets	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Patrimoine	4,25	2,17%	28,89	15,02%	7,77	4,71%	28,82	16,12%	9,39	7,63%
Autres	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Provisions nettes⁽²⁾	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Pour travaux	0,94	0,48%	2,14	1,11%	1,31	0,79%	2,89	1,61%	2,42	1,97%
Autres	1,95	0,99%	2,20	1,14%	0,00	0,00%	0,00	-	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	7,14	3,65%	33,23	17,27%	9,07	5,51%	31,71	17,73%	11,81	9,60%
TOTAL CHARGES	130,77	66,78%	119,45	62,10%	98,04	59,52%	121,47	67,93%	70,83	57,58%
RESULTAT COURANT	65,04	-	72,90	-	66,67	-	57,36	-	52,19	-
Variation report à nouveau	4,78	-	-4,64	-	4,60	-	4,18	-	1,22	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	64,42	-	59,03	-	59,11	-	59,85	-	58,19	-

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

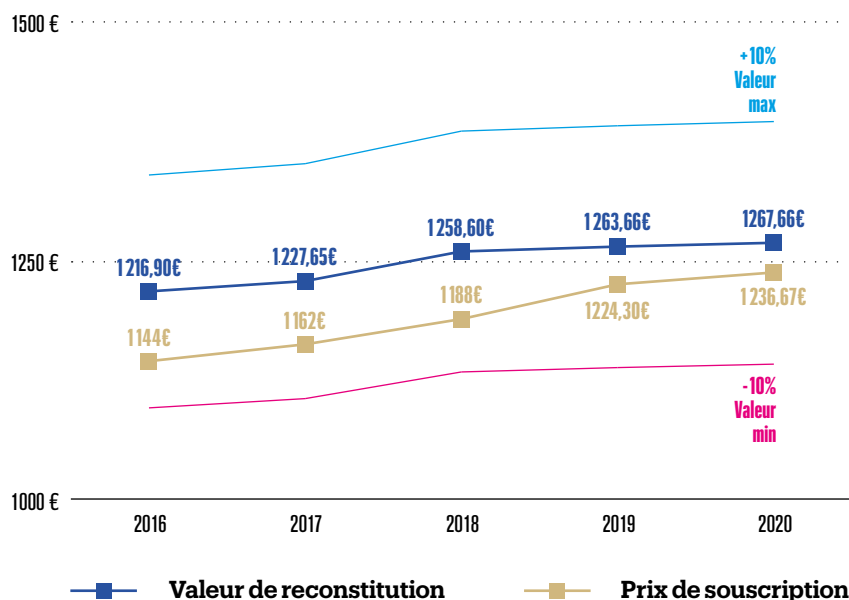
Évolution du prix de souscription

Depuis le 1^{er} août 2019, le prix de souscription d'une part est fixé à 1236,67 € qui se décomposent comme suit : Valeur nominale de 900 € + Prime d'émission de 213 € + Frais de 123,67 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2021.

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.



Valeur de retrait

EXERCICE	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	1022	1040	1056	1080	1113
Valeur de retrait au 1 ^{er} août	1040	1056	1080	1113	1113

Valeur IFI (anciennement ISF)

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

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

La valeur IFI 2021 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2020 à 1 449 097 € TTC au titre de l'administration de la société, à 7 859 095 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 1 508 384 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 14 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage se sont élevés à 14 240 € TTC.

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 2021 à la somme de 5 500 €.

Au cours de l'exercice 2020, le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 500 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 534 €.

Pour l'exercice 2021, 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 des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 496,59 € sur l'exercice 2020. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

MODIFICATIONS STATUTAIRES

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES STATUTS

La Société de gestion souhaitant ajouter une dimension sociétale à l'objet de la société, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 2 des statuts afin de permettre à la SCPI de participer au financement d'organismes reconnus d'utilité publique.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES STATUTS

La Société de gestion souhaitant modifier la valeur nominale de la part à compter du 1^{er} octobre 2021, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 6 des statuts, relative au capital social initial.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	0	0	0	0
Locaux Commerciaux	285 197 339	287 477 000	165 762 896	168 330 000
Habitations	592 406	808 000	592 406	808 000
Provisions liées aux placements financiers	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien à répartir sur plusieurs exercices	-794 949	-794 949	-709 468	-709 468
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILISÉS (I)	284 994 795	287 490 051	165 645 833	168 428 532
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avance en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (II)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES D'EXPLOITATION				
Clients et comptes rattachés	5 788 250	5 788 250	3 184 355	3 184 355
Autres créances	4 182 294	4 182 294	5 233 630	5 233 630
Provisions pour dépréciation des créances	-440 526	-440 526	-91 240	-91 240
DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0,00	0,00
Disponibilités	14 871 684	14 871 684	40 216 382,38	40 216 382,38
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (III)	24 401 701	24 401 701	48 543 127	48 543 127
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	55 942 477	55 942 477	27 880 732	27 880 732
Cautions locataires	1 466 908	1 466 908	1 150 354	1 150 354
Fournisseurs	1 666 524	1 666 524	1 512 893	1 512 893
Dettes fiscales et sociales	945 193	945 193	626 840	626 840
Autres dettes	518 135	518 135	457 510	457 510
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (IV)	-60 539 238	-60 539 238	-31 628 328	-31 628 328
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	35 629	35 629	0	0
Charges à répartir	5 332 082	5 332 082	399 216	399 216
Produits constatés d'avance	-3 938 602	-3 938 602	-2 055 107	-2 055 107
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION (V)	1 429 109	1 393 480	-1 655 891	-1 655 891
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	250 286 367	252 781 623	180 904 741	183 687 440

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital social de constitution	765 000	-	-	765 000
Capital encours de souscription	155 864 460	-	56 649 981	212 514 441
Capital retrait	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	28 366 115	-	13 811 260	42 177 375
Prélèvement sur prime d'émission	-6 172 202	-	-2 270 383	-8 442 585
Report à nouveau	715 851	-464 482	0	251 369
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	6 265 518	-6 265 518	10 180 767	10 180 767
Acompte sur distribution	-4 900 000	6 730 000	-8 990 000	-7 160 000
TOTAL GÉNÉRAL	180 904 741	0	69 381 624	250 286 367

Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	13 617 711	-	8 872 018	-
Charges facturées	1 643 490	-	1 018 695	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Reprise de provision	-	-	-	-
TOTAL : Produits immobiliers	-	15 261 200	-	9 890 713
CHARGES IMMOBILIÈRE				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 633 212	-	144 844	-
Travaux de gros entretien	181 675	-	8 222	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	212 366	-	295 899	-
Autres charges immobilières	171 641	-	1 454 227	-
TOTAL : Charges immobilières	-	2 198 894	-	1 903 191
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	13 062 306	-	7 987 522
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Produits annexes	7 859 095	-	6 703 113	-
Produits divers	3 280	-	21	-
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 872 489	-	3 179 967	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	148 686	-	334 911	-
Reprise de provisions pour gros entretien	126 885	-	0	-
TOTAL : Produits d'exploitation	10 010 436	10 010 436	-	10 218 012
CHARGES D'EXPLOITATION				
Commissions de prospection de capitaux	7 859 095	-	6 703 113	-
Commissions de la Société de gestion	1 449 097	-	953 441	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 928 905	-	3 241 273	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	497 972	-	324 455	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	-	0	-
Autres charges	616 837	-	266 736	-
TOTAL : Charges d'exploitation	-	12 351 907	-	11 489 018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-	-2 341 471	0	-1 271 006
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés	0	-	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
TOTAL : Produits financiers	0	-	0	0
CHARGES FINANCIÈRES				
Intérêts et charges assimilés	539 525	-	450 996	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
TOTAL : Charges financières	-	539 525	-	450 996
RÉSULTAT FINANCIER	-	-539 525	-	-450 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	-	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	-	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	-	0	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	544	-	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	-	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	-	0	0
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	544	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-544	0	0
TOTAL DES PRODUITS (A)	-	25 271 636	0	20 108 725
TOTAL DES CHARGES (B)	-	15 090 869	-	13 843 207
RÉSULTAT NET (A-B)	-	10 180 767	-	6 265 518

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 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 Code monétaire et financier 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 2020 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée en mars 2017.

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

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2020 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 288 285 000 €.

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 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 794 948 € au 31 décembre 2020.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Emprunts

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

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un quatrième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas de 28 000 000 €, d'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.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	592 406	808 000	592 406	808 000
Locaux commerciaux	285 197 339	287 477 000	165 762 896	168 330 000
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	285 789 744	288 285 000	166 355 301	169 138 000

Bilan actif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Frais d'établissement	1170	1170	0	0
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Locaux commerciaux	285 197 339	0	285 197 339	165 762 896
Habitations	592 406	0	592 406	592 406
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (I)	285 790 914	1170	285 789 744	166 355 301
ACTIF CIRCULANT				
Créances	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	5 788 250	440 526	5 347 723	3 093 115
Autres créances	4 182 294	0	4 182 294	5 233 630
Disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0,00
Disponibilités	14 871 684	0	14 871 684	40 216 382,38
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	24 842 228	440 526	24 401 701	48 543 126,92
Compte de régularisation				
Charges constatées d'avance	35 629	0	35 629	0
Charges à répartir	5 332 082	-	5 332 082	399 216
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (III)	5 367 711	-	5 367 711	399 215,89
TOTAL GÉNÉRAL (I À III)	316 000 853	441 696	315 559 156	215 297 644

Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	BRUT	NET	NET	NET
CAPITAL				
Capital social de constitution	765 000	-	-	-
Capital encours de souscription	212 514 441	-	-	-
Capital retrait	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION		33 734 790	22 193 912	
Primes d'émission	42 177 375	0	0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-8 442 585	0	0	0
Report à nouveau	-	251 369	715 851	-
Résultat de l'exercice		3 020 767	1 365 518	
Résultat de l'exercice	10 180 767	0	0	0
Acompte sur distribution	-7 160 000	0	0	0
CAPITAUX PROPRES TOTAL (I)	TOTAL (I)	250 286 367	180 904 741	
Provisions pour risques et charges	-	0	0	0
Provisions gros entretien	-	794 949	709 468	-
PROVISIONS (TOTAL II)	TOTAL (II)	794 949	709 468	
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	55 942 477	27 880 732	-
Cautions locataires	-	1 466 908	1 150 354	-
Fournisseurs	-	1 666 524	1 512 893	-
Dettes fiscales et sociales	-	945 193	626 040	-
Clients créditeurs	-	518 135	457 510	-
Autres dettes	-	-	-	-
TOTAL (III)	TOTAL (III)	60 539 238	31 628 328	
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Produits constatés d'avance	-	3 938 602	2 055 107	-
COMPTE DE RÉGULARISATION (TOTAL III)	TOTAL (IV)	3 938 602	2 055 107	
TOTAL GÉNÉRAL	-	315 559 156	215 297 644	

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES		EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS		
ANNÉES	LOCALITAIRE	TOTAL AU 31/12/2019	DÉPENSES 2019	TOTAL AU 31/12/2020
A. Immeubles restaurés				
2011	PYTHAGORE Metz-Queuleu	49 806	-	49 806
2011	FACOTEL La Défense III	56 000	-	56 000
2011	FACOTEL Porte d'Orléans	57 680	-	57 680
2011	PYTHAGORE Courbevoie Grande Arche	65 741	-	65 741
2011	ADAGIO Vanves	90 000	-	90 000
2011	EPHAD Fontaine Medicis (Lot 63)	100 803	-	100 803
2011	EPHAD Fontaine Medicis (Lot 41)	107 377	-	107 377
2012	LOGIFAC Saint-Mandéen	65 000	-	65 000
2012	Cellules vacantes Amnéville	1 930 000	-	1 930 000
2012	GRAND FRAIS Avignon	3 017 170	-	3 017 170
2012	BRICOMARCHE Crepy-en-Valois	2 000 000	-	2 000 000
2012	GRAND FRAIS Scheighouse	3 566 090	-	3 566 090
2013	Q PARK Toulouse	1 320 000	-	1 320 000
2014	LEADER PRICE Lyon	3 574 826	-	3 574 826
2015	LEADER PRICE Thuir	3 283 600	-	3 283 600
2014	EURASIA Le Havre	4 468 837	-	4 468 837
2016	LIDL Caluire-et-Cuire	1 968 994	-	1 968 994
2016	BRICOMARCHE Milly-la-Forêt	1 599 061	-	1 599 061
2016	GERBIER Limoges	6 289 719	-	6 289 719
2016	GERBIER Pulnoy	3 668 970	-	3 668 970
2016	GERBIER Aubière	3 985 872	-	3 985 872
2016	GERBIER La Ravoire	3 699 945	-	3 699 945
2016	LEADER PRICE Boucau	853 719	-	853 719
2016	LEADER PRICE Chatte	1 097 803	-	1 097 803
2016	LEADER PRICE Erstein	746 456	-	746 456
2016	LEADER PRICE Neuilly-les-Dijon	914 483	-	914 483
2016	LEADER PRICE Quétingny	2 385 299	-	2 385 299
2016	LEADER PRICE Revel	1 544 905	-	1 544 905
2016	LEADER PRICE Vias	1 765 390	-	1 765 390
2017	ALDI Champagne-sur-Seine	2 127 668	-	2 127 668
2017	ALDI Lapalisse	1 557 252	-	1 557 252
2017	ALDI Fresse	1 072 659	-	1 072 659
2017	ALDI Domartin-les-Toules	1 478 394	-	1 478 394
2017	NEONESS Marseille	3 211 076	-	3 211 076
2018	JARDILAND Champiers	6 553 407	-	6 553 407
2018	JARDILAND Soyaux	5 372 699	-	5 372 699
2018	JARDILAND Chenove	2 787 670	-	2 787 670
2018	JARDILAND Gueret	3 862 732	-	3 862 732
2018	JARDILAND Bessines	4 184 025	-	4 184 025
2018	BUFFALO GRILL Plaisir	1 959 245	-	1 959 245
2018	KFC Bondy / HIPPOPOTAMUS Roques-sur-Garonne	5 492 641	-	5 492 641
2018	JARDILAND La-Queue-en-Brie	4 846 941	-	4 846 941
2018	JARDILAND Agen	3 925 566	-	3 925 566
2018	JARDILAND Trelissac	4 738 274	-	4 738 274
2018	BRASSERIE Nogent-sur-Marne	1 824 690	-	1 824 690
2018	CRÊCHE Nogent-sur-Marne	2 024 670	-	2 024 670
2018	BIO C' BON Nogent-sur-Marne	2 467 723	-	2 467 723
2018	POINT P Vesoul	1 977 662	-	1 977 662
2019	GAMM VERT (26 magasins)	24 703 474	-	24 703 474
2019	QUICK Créteil	10 560 995	-720 400	9 840 595
2019	QUICK Fleury-Merogis	2 479 550	-170 500	2 309 050
2019	BURGER KING Pontault-Combault	6 381 369	-436 000	5 945 369
2019	BURGER KING Villiers-sur-Marne	6 491 375	-443 500	6 047 875
2020	BURGER KING Herblay	-	4 603 784	4 603 784
2020	QUICK Saint-Denis	-	5 013 007	5 013 007
2020	INTERMARCHÉ Nantes	-	4 960 556	4 960 556
2020	INTERMARCHÉ Nantes-Beaulieu	-	2 528 209	2 528 209
2020	CASINO Le Pradet	-	10 718 856	10 718 856
2020	NATUREO et commerces Louveciennes	-	4 132 367	4 132 367
2020	MATCH Château-Salins	-	4 894 493	4 894 493
2020	MATCH Dombasle-sur-Meurthe	-	7 296 036	7 296 036
2020	MATCH Guénance	-	5 408 217	5 408 217
2020	MATCH Niedermodern	-	5 429 253	5 429 253
2020	MATCH Saint-Avold	-	3 746 682	3 746 682
2020	MATCH Selestat	-	5 115 446	5 115 446
2020	MATCH Perenchies	-	3 086 661	3 086 661
2020	MATCH Schirmeck	-	7 186 198	7 186 198
2020	MONOPRIX La-Celle-Saint-Cloud	-	8 609 889	8 609 889
2020	CASINO Crolles	-	7 747 753	7 747 753
2020	CABINET DENTAIRE Herblay	-	2 479 990	2 479 990
2020	JARDILAND Nîmes	-	7 175 191	7 175 191
2020	JARDILAND Saintes	-	4 830 049	4 830 049
2020	JARDILAND Dunkerque et Grande-Synthe	-	2 966 079	2 966 079
2020	JARDILAND Saint-Germain-du-Puy	-	9 085 127	9 085 127
2020	INTERMARCHÉ Boissy-Saint-Léger	-	4 191 000	4 191 000
TOTAL I		166 355 301	119 434 443	285 789 744
B. Immeubles en cours de construction				
TOTAL II		-	-	-
C. Avances et Versements sur compromis d'achat				
TOTAL III		-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)		166 355 301	119 434 443	285 789 744

État des amortissements et des provisions

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	1170	0	0	1170
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	0
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1170	0	0	1170
AMORTISSEMENT IMMOBILISATIONS CORPORELLES	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS	1170	0	0	1170
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	709 468	212 366	126 885	794 949
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	85 481	0	794 949
Prov- pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	0	-	0
Prov- pour dépréciation sur immobilisations corporelles	0	0	0	0
Prov- pour dépréciation sur immobilisations financières	0	0	0	0
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	91 240	497 972	148 686	440 526
Autres provisions pour dépréciations	-	0	-	0
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	91 240	497 972	148 686	440 526
TOTAL GÉNÉRAL DES PROVISIONS	800 708	583 453	148 686	1 235 475

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU (N-1)	DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU (N)
Fonds collectés	187 405 572	76 633 444	264 039 016
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers	0	-	0
- Prélèvements prime d'émission	-6 171 032	-2 271 553	-8 442 585
- Achat d'immeubles	-166 355 303	-119 434 443	-285 789 745
- Frais d'acquisition	-5 989 181	-6 800 466	-12 789 647
- Divers : travaux	0	0	0
- Sommes restant à investir	8 890 056	-51 873 018	-42 982 962
+ Emprunt en cours	27 800 000	28 000 000	55 800 000
- Sommes disponibles après emprunt	36 700 854	-23 873 018	12 817 038

Tableau de financement de l'exercice

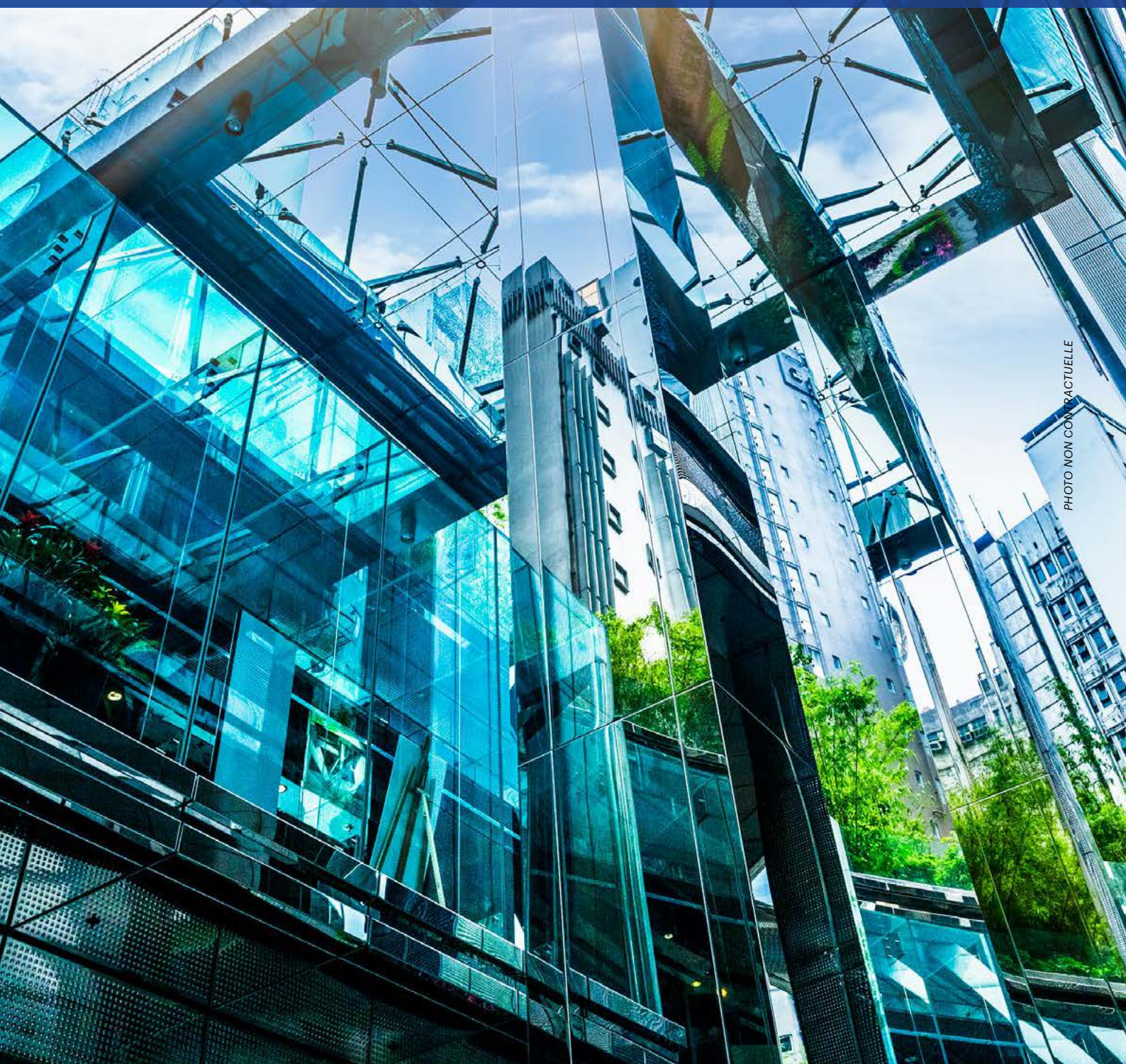
	EXERCICE N 31/12/2020	EXERCICE N-1 31/12/2019	ECART N/N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	307 023 793	209 494 941	97 528 852
Actif immobilisé	285 789 744	166 355 301	119 434 443
Fonds de roulement	21 234 049	43 139 640	-21 905 591
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	0	0	0
Clients	5 347 723	3 093 115	2 254 608
Autres créances	9 550 005	5 632 846	3 917 159
Besoins d'exploitation	14 897 728	8 725 960	6 171 768
Fournisseurs	1 666 524	1 512 893	153 631
Autres dettes	6 868 839	4 289 810	2 579 029
Ressources d'exploitation	8 535 363	5 802 703	2 732 660
Besoins en fonds de roulement	6 362 365	2 923 257	3 439 108
Excédents en fonds de roulement	0	0	-
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	21 234 049	43 139 640	-21 905 591
Excédents en fonds de roulement	0	0	-
Besoins en fonds de roulement	6 362 365	2 923 257	3 439 108
Trésorerie immédiate	14 871 684	40 216 382	-25 344 698

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	293 908	-	-	-	-	293 908
Dépenses prévisionnelles sur N+1	240 111	-	89 780	-	126 885	329 891
Dépenses prévisionnelles sur N+2	114 004	-	76 503	-	-	190 507
Dépenses prévisionnelles sur N+3	46 083	-	15 361	-	-	61 444
Dépenses prévisionnelles sur N+4	15 361	-	15 361	-	-	30 722
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	15 361	-	-	15 361
TOTAL	709 467	-	212 365	-	126 885	794 948

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2020



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A 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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'Expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'Expert immobilier indépendant.

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 détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 1^{er} avril 2021

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

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

A l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous

aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2020, une commission sur les souscriptions de 7 859 095 €, 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 1 449 097 €.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

A ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2020, d'un montant de 1 508 384 €.

Commission de gestion de trésorerie

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

Commission de cession de parts

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

La commission fixée est :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 14 000 € TTC.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 14 240 € TTC.

Fait à Paris, le 1^{er} avril 2021

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

—
Assemblée générale 2021

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 2020.

Durant l'année 2020, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, les 13 mars et 10 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 1 avril 2021, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2020. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2020, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 4 074 associés qui détiennent 236 977 parts pour un capital social de 213 279 441 €, soit 254 910 957 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 293 062 532 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2020 s'élève à 72 377 567 parts. La collecte nette, quant à elle, s'élève à 70 434 268 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 288 285 000 €.

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2020

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à 12 acquisitions pour un montant global de 124 M€. Sa stratégie d'investissement consistait à augmenter l'exposition aux actifs résilients tels que le commerce alimentaire, à augmenter la part des plus-values potentielles du patrimoine en acquérant des actifs de proximité situés en Île-de-France et à renforcer la poche « core » représentée par le portefeuille Burger King / Quick.

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

Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 13 617 711 € contre 8 872 018 € pour l'exercice 2020, ce qui représente une variation de + 53,49%.

La vacance financière du patrimoine est de 2,02% au titre de l'année 2020 et correspond à la vacance structurelle des locaux d'Amnéville et de Thuir. En ce qui concerne les locaux vacants de Louveciennes et de Boissy-Saint-Léger, ils bénéficient d'une garantie locative de 18 mois accordée par le vendeur. En conséquence, ils n'ont aucun impact négatif sur le taux d'occupation physique.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 55,8 M€ au 31/12/2020.

Les taux de deux emprunts long terme de 5,3 M€ et de 6 M€ ont été fixés en début de l'année 2017 respectivement à 2% et 1,92%.

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

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

Tous les emprunts ont été utilisés en totalité.

Le ratio d'endettement effectif s'établit à 19,52% au 31/12/2020.

Provision pour gros entretiens

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (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 PGE d'un montant de 794 948 € au titre de l'année 2020.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 1^{er} avril 2021, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Rente pour 2019 et applicables au cours de l'année 2020.

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	250 286 367 €	1 056,16 €
Valeur de réalisation	252 781 623 €	1 066,69 €
Valeur de reconstitution	300 405 680 €	1 267,66 €

Comptes et résultat

Notre réunion du 1^{er} avril 2021 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 2020 fait apparaître un résultat net de 10 180 767 € soit 42,96 € par part.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2020 de 7 160 000 € soit 58,19 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 22 135,78 €, soit 0,09 € par part.

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

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

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

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2020 à :

- L'administration de la société : 1 449 097 € TTC
- La collecte des capitaux : 7 859 095 € TTI
- La commission d'acquisition Inter Gestion REIM : 1 508 84,10 € TTI
- Les honoraires de suivi technique d'Inter gestion Maitrise d'ouvrage : 14 240 € TTC

En 2020, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 €.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 1^{er} avril 2021 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de l'ARTICLE 2 et 6 des statuts adressées par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiées lors de la réunion du 6 mai 2021, au terme de laquelle le conseil de surveillance a décidé à la majorité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

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

Restant attentif aux procédures de recouvrement en cours, le conseil de surveillance tient à saluer la performance de la SCPI CRISTAL Rente en cette période de crise majeure. La stabilité des taux d'occupation physique et financier ainsi qu'un taux de distribution supérieur à la moyenne du marché sont, de notre point de vue, à mettre au crédit de la stratégie d'investissement de la Société de gestion. Il est également important de rappeler que la SCPI CRISTAL Rente a obtenu en 2020 les prix suivants : Pyramide d'or d'Investissement Conseils (pour la performance de la SCPI de Commerces), Victoire de Bronze Le Particulier du Figaro (dans la catégorie SCPI de Commerces), Meilleure SCPI de Commerces de Mieux Vivre Votre Argent et TOP de Bronze pour la Meilleure SCPI de moins de 10 ans.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

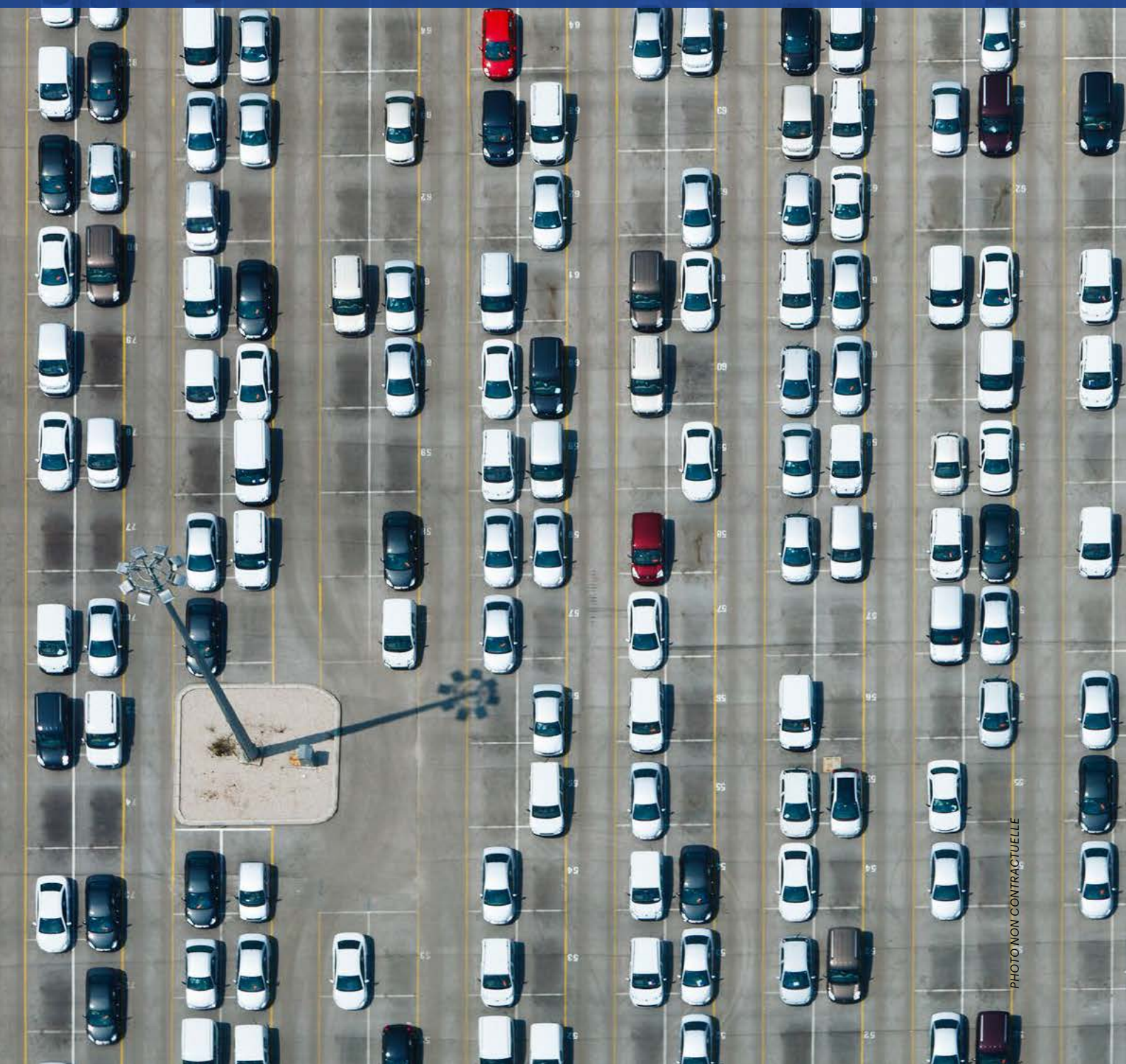
Le présent rapport a été achevé le 1^{er} avril 2021 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance
représenté par son Président
Maxime Pain

PROJETS DE RÉOLUTION

Assemblée générale 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2020 s'élevant à la somme de 10 180 766 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2020	10 180 766,52 €
Report à nouveau	251 369 €
RÉSULTAT À AFFECTER	10 432 136 €
Dividende 1T2020 (règlement avril 2020)	2 145 000 €
Dividende 2T2020 (règlement juillet 2020)	2 275 000 €
Dividende 3T2020 (règlement octobre 2020)	2 740 000 €
RÉSULTAT À AFFECTER AU 31/12/2020	3 272 136 €
Dividende 4T2020 (règlement janvier 2021)	3 250 000 €
RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER AU 31/12/2020	22 136 €
Affectation au Report à nouveau	22 136 €

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2020 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	250 286 367 €	1 056,16 €
Valeur de réalisation	252 781 623 €	1 066,69 €
Valeur de reconstitution	300 405 680 €	1 267,66 €

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2021 à 5 500 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Septième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de Monsieur Jean-Paul Hureau et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Madame Marie Spitzer par les membres du conseil demeurés en fonction.

Le mandat du nouveau membre du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 30 juin 2020 soit à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le membre du conseil de surveillance dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale exercera ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Huitième résolution

L'assemblée générale 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 2022.

Neuvième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports spéciaux de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'ajouter une dimension sociétale à l'objet de la société.

En conséquence, l'ARTICLE 2 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 2 :

OBJET

La société a pour objet :

Une dimension patrimoniale

l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs à usage commercial et professionnel situés en France ou en zone euro.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code monétaire et financier

Une dimension sociétale

De consacrer une partie de ses revenus au financement d'organismes reconnus d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire. Ainsi, par tranche de 1000 euros de résultat distribuable, 5 euros maximum seront versés chaque année sous la forme de dons aux associations. »

Onzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de la valeur nominale de la part à compter du 1^{er} octobre 2021 qui sera divisée par cinq, une part de valeur nominale initiale de neuf-

cent euros (900 €) donnant lieu à la création de cinq parts d'une valeur nominale de cent-quatre-vingt euros (180 €) chacune, étant précisé que cette division sera effective à compter du 1^{er} octobre 2021.

Douzième résolution

En conséquence de la modification de la valeur nominale de la part, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 6 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante-cinq mille euros (765 000 €). Lesdits associés ont versé, en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 85 000 euros. Le capital social est divisé à compter du 1^{er} octobre 2021 en quatre mille deux cent cinquante (4 250) parts nominatives d'une valeur nominale de cent-quatre-vingt euros (180 €) chacune qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
SCP FINAJAP (Madame Andrée Lemay)	100	18 000	20 000
SCI SARENGE (Monsieur Serge Luftman)	250	45 000	50 000
SCI PARADOU IMMOBILIER (Monsieur Mathieu Chambon-Cartier)	500	90 000	100 000
Monsieur Jean-Noël Combeau	190	34 200	38 000
Madame Maryvonne Usureau	1100	198 000	220 000
Monsieur Thomas Le Cam	100	18 000	20 000
Monsieur Marc Schmitt	500	90 000	100 000
Monsieur David Hilaire	100	18 000	20 000
Madame Marie-Claire Bonmati	100	18 000	20 000
Monsieur Nicolas Sost	150	27 000	30 000
Sté LE REVENU PIERRE (Madame Agnès Polowsky)	250	45 000	50 000
Sté Inter Gestion (Monsieur Gilbert Rodriguez)	400	72 000	80 000
Sté Promogère (RODRIGUEZ Gilbert)	110	19 800	22 000
Monsieur Serge Blanc	100	18 000	20 000
Monsieur Georges Pupier	100	18 000	20 000
SCI L'ASNEE (Monsieur Henri Tiessen)	100	18 000	20 000
Monsieur Patrice Leclerc	100	18 000	20 000
TOTAL DES APPORTS	4 250	765 000	850 000

. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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 SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la

dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

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

Inter gestion REIM

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS

Tél: 01 43 12 52 52

Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €

N° SIREN RCS PARIS 345 004 436

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

Société de gestion de portefeuille

Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion
REIM