La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

CRISTAL
Rente

RAPPORT ANNUEL 2021

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

SOMMAIRE

4 Présentation

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion

32 Les comptes au 31 décembre 2021

36 Annexes financières

42 Rapport du Commissaire aux comptes

46 Rapport du conseil de surveillance

50 Projets de résolutions

54 Glossaire

Présentation

CRISTAL Rente

Informations

Caractéristiques

SCPI Cristal Rente

Société civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
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

Madame Gladyse Grondin, Monsieur Huy Hoang Nguyen, Madame Marie-Anne Jeannel, Madame Véronique Pain, Monsieur Maxime Pain (président), la SC Tersanne (représentée par Monsieur Erwan Fourrier) 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

2022 :
INFLATION, RÉCESSION ?

À l'heure où nous rédigeons le Panorama, après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont surenchéri le coût pour l'Europe des énergies et des matières premières dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier sous-jacent exclusif des placements et de l'épargne en SCPI.

La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Sur le sujet de l'inflation, l'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979).

Les loyers prévus par les baux ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. C'est vrai en particulier lorsqu'il s'agit des actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente.

En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Ce sont ces actifs qui sont au cœur de la politique d'investissement de Cristal Rente.

Les SCPI en 2021 ont terminé l'année sur un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18 % sur l'année précédente.

Pour sa part, Cristal Rente a fait bondir cet indicateur de 36% en franchissant 106 millions d'euros de souscriptions. Au chapitre des performances le fonds n'a pas été en reste avec un rendement de 5,09% (1), surperformant de 60 points de base la moyenne du marché et des TRI sur 5 et 10 ans de respectivement 6,93% et 6,06%.

Cristal Rente au cours des deux derniers exercices a engrangé 225 millions d'euros d'investissements et pris une bonne avance au premier semestre de l'année en cours en engageant 70 millions d'euros d'acquisitions.

Inter Gestion REIM

CRISTAL Rente

Chiffres clés

5,09%

Le taux de distribution 2021 toujours supérieur au marché des SCPI (4,49%*).

*Source ASPIM.

398 979 601 €

La capitalisation au 31 décembre 2021.

5 965

associés de la SCPI au 31 décembre 2021.

26

nouveaux actifs, portant leur nombre à 151.

247,34 €

Le prix de souscription de la part.

260,53 €
Valeur de reconstitution.

219,23 €
Valeur de réalisation.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

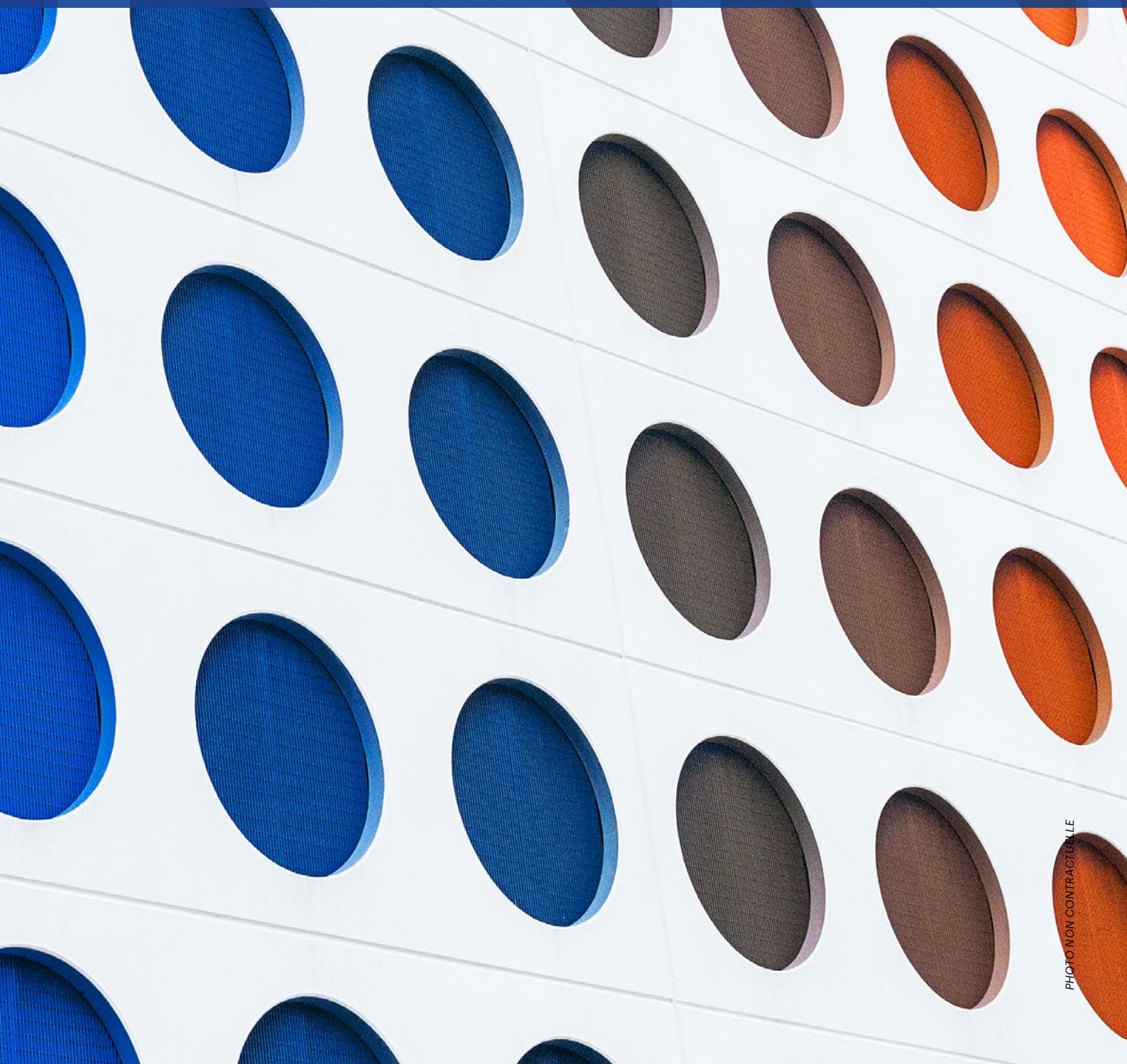


PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1er janvier 2021 : 247,34 €

Le capital social de la société au 31 décembre 2021 a atteint 290 354 686 €, soit 349 787 389 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation de 398 979 601 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année s'élève à 97 192 304 €.

La collecte nette s'établit à 95 314 423 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2017	62 542 800	347 460	1 101	2 460 771	1 162
2018	98 105 400	545 030	1 727	3 865 144	1 188
2019	156 629 460	870 165	2 901	6 703 113	1 224
2020	213 279 441	1 184 886	4 074	7 859 095	1 237
2021	**290 354 686**	**1 613 082**	**5 965**	**10 791 697**	**247**

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

Marché des parts

8 436 parts ont été retirées au cours de l'année 2021.

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	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN JOURS)	DEMANDE DE CESSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN EUROS HT)
2017	1 935	0,56%	5 jours	0	0
2018	2 215	0,41%	8,16 jours	0	0
2019	1 675	0,19%	17,11 jours	0	0
2020	9 455	0,80%	1,89 jours	0	0
2021	8 436	0,52%	1,57 jours	0	0

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 93 900 000 € hors intérêts au 31/12/2021 :

DATE DE DEPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DUREE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
09/07/2014	CREDIT FONCIER	IN FINE	5 300 000 €	8 ans	100,00%	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 €	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 €	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 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	fixation en attente	2025
26/05/2021	BNP	IN FINE	12 600 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	fixation en attente	2026
17/06/2021	SOCFIM	IN FINE	20 000 000 €	7 ans	65,33%	Révisable Euribor 3 mois + 150 points de base l'an	fixation en attente	2028
06/12/2021	CREDIT AGRICOLE	IN FINE	1 430 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,35%	1,35%	2028
14/09/2021	CAISSE D'EPARGNE	IN FINE + AMORT	4 070 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,60% (refinancement + amort)	1,60%	2028
TOTAL EMPRUNT			**93 900 000 €**					

Ratio d'endettement au 31/12/2021

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

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2021	376 940 348 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2021	23,07%

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2021 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Jardinerie	Jardiland	Lot-et-Garonne	Agen
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Aire sur l'Adour
Vacant	Vacant	Moselle	Amnevile
Vacant	Vacant	Moselle	Amnevile
Parkings/Concessions/Garage	Société Arverne Automobiles - Groupe Gerbier	Puy-de-Dôme	Aubière
Bricolage	Mr.Bricolage	Yonne	Auxerre
Alimentation	Avisec (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Alimentation	Boulangerie (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Alimentation	GFDDV (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Alimentation	Fromager (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Alimentation	Primeur (Grand Frais)	Vaucluse	Avignon
Jardinerie	Jardiland	Deux-Sèvres	Bessines
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Biscarosse
Commerce alimentaire	Boucherie Arid	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	Intermarché	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	La Gourmandise	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	Rôtisserie	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	KFC	Seine-Saint-Denis	Bondy
Alimentation	Aldi	Pyrénées-Atlantiques	Boucau
Alimentation	LIDL	Rhône	Caluire-et-Cuire
Alimentation	Aldi	Seine-et-Marne	Champagne-sur-Seine
Jardinerie	Jardiland	Charente	Champniers
Alimentation	Match	Moselle	Château-Salins
Alimentation	Aldi	Isère	Chatta
Jardinerie	Jardiland	Côte-d'Or	Chenôve
Résidences gérées	Pythagore Grande Arche	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Résidences gérées	Studea Facotel	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Station lavage	Prowash	Oise	Crépy-en -Valois
Bricolage	Bricomarché	Oise	Crépy-en -Valois
Commerce alimentaire	Casino	Drôme	Crest
Restauration	Quick	Val de Marne	Créteil
Commerce alimentaire	Casino	Isère	Crolles
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Dax
Alimentation	Match	Meurthe-et-Moselle	Dombasles-sur-Meurthe
Alimentation	Aldi	Meurthe-et-Moselle	Dommartin-lès-Toul
Alimentation	Aldi	Bas-Rhin	Erstein
Restauration	Quick	Essonne	Fleury-Mérogis
Alimentation	Aldi	Vosges	Fresse-sur-Moselle
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Gabarret
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Galgon
Jardinerie	Jardiland	Nord	Grande-Synthe
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Grenade-sur-l'Adour
Alimentation	Match	Moselle	Guenange
Jardinerie	Jardiland	Creuse	Guéret
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Hagetmau
Commerce alimentaire	Carrefour Proximité	Val-d'Oise	Herblay
Centre de soin	JLO	Val-d'Oise	Herblay
Commerce de Restauration	Burger King	Val-d'Oise	Herblay
Alimentation	Monoprix	Yvelines	La Celle-Saint-Cloud
Vacant	Vacant	Allier	Lapalisse
Jardinerie	Jardiland	Val-de-Marne	La Queue-en-Brie
Parkings/Concessions/Garage	GMSA - Groupe Gerbier	Savoie	La Ravoire
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	La Teste-de-Buch
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Le Barp
Logistique	Eurasia	Seine-Maritime	Le Havre
Production d'électricité	Green Yellow	Var	Le Pradet
Commerce alimentaire	Hyper Casino	Var	Le Pradet
Concession	Peugeot	Haute-Vienne	Limoges
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Lit-et-Mixe
Alimentation	Natureo	Yvelines	Louveciennes
Alimentation	Pizza Bonici	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Alimentation	Wino	Yvelines	Louveciennes
Alimentation	Aldi	Rhône	Lyon
Salle de sport	Vacant	Bouches-du-Rhône	Marseille
Commerce de Restauration	Burger King	Mayenne	Mayenne
Résidences gérées	Pythagore Queuleu	Moselle	Metz
Bricolage	Bricomarché	Essonne	Milly-la-Forêt
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mimizan
BAC	Burger King	Mayenne	Mayenne
Commerce de Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Montgiscard
Résidences gérées	Studeo Facotel	Hauts de Seine	Montrouge
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Morcenx
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mugron
Alimentation	intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Alimentation	Intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Alimentation	Lidl	Côte-d'Or	Neuilly lès Dijon
Alimentation	Match	Bas-Rhin	Niedermodern
Jardinerie	Jardiland	Gard	Nîmes
Cabinet Dentaire	JIM WDF	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Restauration	Aless	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Crèche	Crecheo	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Commerce alimentaire	So Bio	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
BAC	Burger King	Haute-Garonne	Montgiscard
Commerce de Restauration	Burger King	Vaucluse	Orange
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Orthez
Outillage professionnel	La Plateforme du Bâtiment	Paris	Paris
Résidences gérées	Saint Mandéen	Paris	Paris
Alimentation	Match	Nord	Perenchies
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Peyrehorade
Alimentation	Maisadour	Landes	Peyrehorade
Bricolage	Sol Arcadia Production	Landes	Peyrehorade
Site radioélectrique, équipement technique, pylône	TDF	Landes	Peyrehorade
Restauration	Buffalo Grill	Yvelines	Plaisir
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Podensac
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Pomarez
BAC	Burger King	Vaucluse	Orange
Commerce de Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Pontault-Combault
Parkings/Concessions/Garage	Tesla	Meurthe-et-Moselle	Pulnoy
Alimentation	Aldi	Côte-d'Or	Quetigny
Concession	Point S	Côte-d'Or	Quetigny
Alimentation	Aldi	Haute-Garonne	Revel
Commerce alimentaire	Boulangerie de la République	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	CIC	Seine-Saint-Denis	Romainville
Cabinet Dentaire	Dr Jonathan Costa	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Franprix	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	La Vie Claire	Seine-Saint-Denis	Romainville
Restauration	Hippopotamus	Haute-Garonne	Roques-sur-Garonne
Alimentation	Match	Moselle	Saint-Avold
Restauration	Quick	Seine-Saint-Denis	Saint-Denis
Jardinerie	Jardiland	Cher	Saint-Germain-du-Puy
Bricolage	Mr.Bricolage	Ille-et-Vilaine	Saint-Jouan-des-Guérets
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Saint-Pée-sur-Nivelle
Jardinerie	Jardiland	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Alimentation	Delpeyrat	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Alimentation	Herboviandes	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Alimentation	Union Plaimont	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Jardinerie	Jardiland	Sarthe	Saint-Saturnin
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Sever
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Vincent-de-Tyrosse

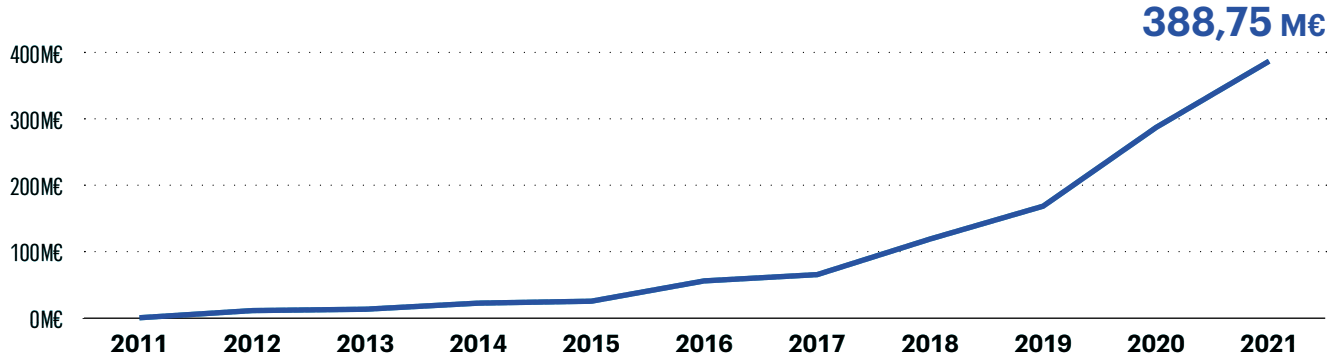
La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DEPARTEMENT	VILLE
Jardinerie	Jardiland	Charente-Maritime	Saintes
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Sarbazan
Alimentation	Match	Bas-Rhin	Schirmeck
Alimentation	Côté Boulange	Bas-Rhin	Schweighouse
Alimentation	Givigros (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse
Alimentation	Crèmerie (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Alimentation	GDV (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Alimentation	Primeur (Grand Frais)	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Alimentation	Match	Bas-Rhin	Sélestat
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Soustons
Jardinerie	Jardiland	Charente	Soyaux
Alimentation	Aldi	Pyrénées-Orientales	Thuir
Vacant	Vacant	Pyrénées-Orientales	Thuir
Parking	Q Park	Haute-Garonne	Toulouse
Jardinerie	Jardiland	Dordogne	Trélissac
Résidences gérées	Adagio Aparthotel	Hauts-de-Seine	Vanves
Commerce de Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Vaux le Penil
Matériaux de Construction	Point P	Haute-Saône	Vesoul
Alimentation	Aldi	Hérault	Vias
Jardinerie	Gamm Vert	Gers	Vic Fezensac
Commerce alimentaire	Géant Casino	Gironde	Villenave d'Ornon
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Villeneuve-de-Marsan
BAC	Burger King	Seine-et-Marne	Vaux-le-Pénil
Commerce de Restauration	Burger King	Val de Marne	Villiers-sur-Marne
Commerce de Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Colomiers
BAC	Burger King	Haute-Garonne	Colomiers
Commerce de Restauration	Burger King	Seine-Maritime	Mers-Les-Bains
BAC	Burger King	Seine-Maritime	Mers-Les-Bains
Commerce de Restauration	Burger King	Ain	Ornex
Jardinerie	Truffaut	Haute-Vienne	Limoges
Commerce alimentaire	Aldi	Moselle	Metz
Bricolage	Mr Bricolage	Creuse	Guéret
Commerce alimentaire	Diagonal	Seine-Saint-Denis	Romainville
BAC	BURGER KING	Ain	Ornex
Commerce de Restauration	Burger King	Vosges	Remiremont
BAC	Burger King	Vosges	Remiremont
Commerce de Restauration	Burger King	Tarn-et-Garonne	Montauban
Commerce alimentaire	Le Fromager de Narbonne (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Comemrce alimentaire	SNC Narbonneco (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	SA GDV (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	SNC Le Potager de Narbonne (Grand Frais)	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Picard	Aude	Narbonne
Services	Station de Lavage	Aude	Narbonne
BAC	Burger King	Tarn-et-Garonne	Montauban
Commerce de Restauration	Burger King	Loiret	Ingré
BAC	Burger King	Loiret	Ingré

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2021 un patrimoine immobilier composé de 151 actifs représentant une surface de 318 795,74 m².

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Evolution du patrimoine dans le temps



Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à 10 acquisitions pour un montant global de 94 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 6,12%. La politique d'investissement du fonds est restée axée sur ses quatre fondamentaux : distribution alimentaire, équipement de la maison, marché du jardin et restauration rapide où la demande immobilière reste soutenue.

Le rebond de la consommation des ménages et l'instauration de la couverture vaccinale ont permis de doper la reprise de l'économie, et en parallèle, du marché immobilier des commerces. Ces secteurs fortement impactés par les restrictions sanitaires ont su s'adapter rapidement aux besoins des consommateurs et ont pu échapper à la baisse des valeurs locatives observée au début de la pandémie.

Proximité, omnicanalité et services constituent des éléments clés sur lesquels les enseignes de la grande distribution, du jardinage, du bricolage et de la restauration rapide s'appuient pour « aller vers le chaland ». L'acquisition des actifs en régions a permis de conserver le rendement global du patrimoine, et ceux en Île-de-France de sécuriser l'évolution des valeurs vénales.

1. Commerce alimentaire : toujours un secteur principal d'investissement pour la SCPI CRISTAL Rente

Le marché du commerce alimentaire a représenté 38 M€ en volume global des transactions du fonds en 2021. La digitalisation massive, une démarche de consommation éco-responsable et l'absence de restriction sanitaire ont permis à cette typologie de surperformer sur le marché afin de répondre aux « besoins essentiels » de la population. En parallèle, ces facteurs ont entraîné le développement accéléré des réseaux logistiques visant des entrepôts mutualisés, et l'amélioration des réseaux de distribution avec la généralisation de la marketplace.

La grande distribution alimentaire a vu son chiffre d'affaires augmenter entre 5% et 7% suite à la période Covid. Le secteur de l'alimentaire spécialisé connaît une augmentation de CA par rapport à l'année 2020 de plus de 9% et une augmentation de 3,9% par rapport à l'année 2019. Pour ce qui est de l'e-commerce alimentaire, celui-ci devra représenter en moyenne 10% des ventes et actuellement dominé à plus de 90% par le drive voiture.

La diversification des segments de type « circuit local », bio, vente sur abonnement et généralement la capacité d'innovation des enseignes alimentaires constituent et constitueront des bases pour se démarquer dans la structuration des parts de marché avec toutefois une volonté visant plus le rapprochement que les rapports concurrentiels entre les enseignes et les distributeurs.

Par ailleurs, la pandémie a fait en partie évoluer les habitudes de consommation en intégrant le paramètre du prix dans les critères de sélection et a créé un environnement plus favorable à l'implantation des enseignes de discount alimentaire.

La SCPI CRISTAL Rente a acquis une « palette diversifiée » de formats d'actifs alimentaires : alimentaire spécialisé de proximité, bio, supermarché, hypermarché et discount alimentaire, tous représentant le secteur et s'appuyant sur le fondamental solide qu'est la résilience des dépenses alimentaires.

1.1. Deux acquisitions unitaires sur deux actifs sous l'enseigne du Groupe Casino, dans la périphérie de Bordeaux (33) et dans la région de Valence (26)

Il s'agit de deux formats différents et deux stratégies d'investissement axés sur les revenus sécurisés, et la durée ferme des baux correspondent parfaitement à l'ADN du fonds. Le potentiel de réversion positive en ce qui concerne la région de Bordeaux résulte d'un dynamisme démographique important et d'une attractivité économique de la zone. Les deux actifs se caractérisent par le ratio de 80% de la surface dédiée aux produits alimentaires, les concepts de type « shop in shop » - « digital in store » et totalisent plus de 1,2 M€ de loyer annuel. Le Groupe Casino a réalisé en 2021 un CA de 30,5 Mds€ avec une stabilité d'EBITDA sur les enseignes de distribution en France. Les supermarchés et les hypermarchés du groupe ont représenté 67% du CA du groupe l'année dernière. La stratégie du groupe vise

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

aujourd'hui le renforcement de l'abonnement lancé en 2019 par une approche omnicanale, de la livraison à domicile par des partenariats stratégiques (Ocado, Amazon, Gorillas) et la mise en place du partenariat aux achats avec Intermarché. Le Groupe Casino s'est à nouveau vu remettre le prix du Commerce Responsable pour leurs démarches en matière de RSE et de développement durable. Il est aujourd'hui le 1er groupe de proximité et 2e acteur du e-commerce en France avec 1,4 Mds€ de résultat opérationnel et 10 800 magasins.

1.2. Portefeuille de deux actifs situés dans la zone commerciale de Narbonne (11), sous l'enseigne de Grand Frais et de Picard

Grand Frais représente aujourd'hui 2,5 Mds€ de CA avec plus de 250 magasins à fin 2020 et une croissance annuelle de 15%. Fonctionnant comme un marché couvert et organisé en groupements d'intérêt économique, l'enseigne travaille en collaboration avec plus de 1 200 producteurs et coopératives. Elle a également lancé il y a environ un an un site de livraison à Paris.

Picard est une enseigne bellifontaine datant du début du 20e siècle et présente aujourd'hui dans 13 pays (Émirats Arabes, Hong Kong, Qatar, etc.). Spécialisée dans la vente de produits surgelés, l'enseigne compte aujourd'hui plus de 1 000 magasins et envisage dans sa stratégie de développement de cibler également des zones plus rurales avec des partenaires locaux franchisés. Elle représente un CA annuel d'environ 1,7 Mds€ aujourd'hui et avec le développement de l'e-commerce alimentaire (livraison à domicile, click and collect), la stratégie de fidélisation passant par la politique RSE et les produits bio, elle ambitionne d'atteindre une ouverture supplémentaire de 200 points de vente d'ici 5 ans et un CA annuel de 2 Mds€.

L'acquisition de ces deux actifs renforce la stratégie du fonds dans le commerce alimentaire spécialisé, en croissance sur l'année 2020 et 2021, et qui, contrairement aux autres secteurs, constitue un facteur de diversification dans l'approche globale du marché des formats alimentaires. Par ailleurs, il s'agit d'actifs situés dans la zone commerciale majeure de l'agglomération de Narbonne. Cette typologie bénéficie aujourd'hui d'un regain d'intérêt des investisseurs du fait du dynamisme et de la résilience de ces zones. Moins impactées par les mesures sanitaires que les centres commerciaux et bénéficiant de la croissance démographique et des transferts des enseignes quittant les centres-villes, les parcs d'activités commerciales ont représenté 31% des volumes investis en commerce contre 14% en 2020 et 2019.

1.3. Investissement unitaire sur un actif exploité par ALDI et situé en centre-ville de Metz (57)

L'enseigne allemande de discount alimentaire renforce sa présence en France par l'acquisition de Leader Price et gagne des parts de marché en 2021 avec +0,4 points. La transformation d'Aldi d'enseigne hard discount vers un concept « plus attractif », tout en préservant le rapport qualité/prix recherché par un client potentiel, passe avant tout par une image plus « soft », une augmentation massive des points de vente et une gamme réduite de produits servant d'effet de levier pour négocier les prix avec les producteurs. Le CA d'ALDI a atteint 4,9 Mds€ en 2020 (donc +9% par rapport à l'année 2019) avec 1 283 magasins à fin 2021 (+39,41% pour ces deux dernières années). Le bail signé avec le Groupe ALDI a une durée ferme de 10 ans et génère un revenu annuel hors taxes de 216 K€.

1.4. Portefeuille de 6 actifs de proximité situés à Romainville (93)

La ville est en en plein devenir grâce à la prolongation de la ligne 11 du métro qui permettra de rejoindre le centre de Paris en 14 minutes, et avec de nombreuses constructions de logements neufs et de locaux d'entreprise. Le portefeuille se compose à 80% de la valeur vénale d'actifs commerciaux à vocation alimentaire et à 20% de locaux professionnels et dédiés à la santé. Il regroupe les enseignes suivantes : la Vie Claire, Franprix, Diagonal, une boulangerie, un dentiste et une agence bancaire. Le portefeuille génère un revenu global annuel de 435 K€ et représente un potentiel d'augmentation de la valeur vénale à long terme.

2. Marché de la jardinerie : deux acquisitions unitaires dans les environs du Mans (72) et à Limoges (87)

Les deux actifs sont exploités sous l'enseigne Jardiland et Truffaut et bénéficient des durées fermes de 14 ans et de 10 ans en générant un loyer annuel global de 910 K€.

Les marchés du jardinage, comme du bricolage ont été impactés par les mesures sanitaires et mais ont su s'adapter avec une hausse de CA « post confinement » de plus de 9%. Plusieurs facteurs y ont joué un rôle important : un repli des ménages sur leurs foyers, le télétravail, une absence d'accès aux loisirs, des conditions climatiques et le développement de l'e-commerce. Par ailleurs, la concurrence de grands groupes et enseignes de l'équipement de la maison ont incité et incitent toujours les enseignes de jardinage et de bricolage à diversifier leurs stratégies de vente via internet. Parmi les pure players généralistes, c'est Amazon qui occupe aujourd'hui la première place du e-commerce de bricolage-jardin avec 47% de part de marché, suivi par ManoMano et sa marketplace avec un CA de 720 M€ en France. En ce qui concerne la part des marchés des groupes leaders du bricolage-jardinage, la coopérative agricole InVivo a réalisé un CA de 2,5 M€ en 2020, se plaçant en quatrième position derrière Adeo, Kingfischer et les Mousquetaires. Le groupe InVivo possède aujourd'hui 1 558 points de vente de jardinerie incluant végétal, animalerie et alimentaire à travers les trois enseignes principales : Gamm Vert, Jardiland, Delbard. Par ailleurs, le groupe travaille sur plusieurs projets d'innovation digitale dont le site Aladin.farm, destiné aux agriculteurs et sur la création de ses marques propres avec une prise en compte globale des enjeux RSE. Avec sa stratégie « RSE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Inside », InVivo intègre un levier de performance visant la transition agricole et alimentaire à impact positif à horizon 2030.

Concernant le groupe Delhaize, il occupe la 10e position en ce qui concerne les parts de marché de bricolage-jardinage avec plus de 600 M€ de CA réalisé en 2020. Le distributeur alimentaire des enseignes Cora et Match possède aujourd'hui 66 magasins de jardinerie exploités sous l'enseigne Truffaut. Sa stratégie vise aujourd'hui l'implantation des magasins « urbains », à format réduit dans des villes principales (Paris, Bordeaux, Toulouse, etc.), et le déploiement du système click & drive dans ses points de vente.

Le secteur jardinage-bricolage, comme les autres secteurs, vit aujourd'hui une transformation de son modèle avec l'impact du digital. Le phygital ou le ship from store, le rôle de marketplace ou encore la place de l'enseigne en tant que concepteur plutôt que simple revendeur, et l'importance de la data « clients » participent à la redéfinition de ce marché.

Ces deux acquisitions permettent à la SCPI CRISTAL Rente de renforcer sa poche « jardinerie » et de « s'intégrer » indirectement dans ces transformations.

3. Portefeuille de deux actifs de bricolage et acquisition unitaire d'un actif spécialisé dans le négoce des matériaux de construction

3.1. L'enseigne Mr. Bricolage

Le nouveau concept lancé en 2018 a déjà permis la transformation d'une partie de magasins autour de 4 piliers : produits, services, conseils des vendeurs et omnicanal avec la redéfinition des formats. Le groupe compte aujourd'hui environ 900 magasins en France et à l'étranger et génère un CA de 275 M€ (2020), en croissance de 9% depuis 2019. En ce qui concerne sa stratégie « web to store », elle aurait généré environ 4,5 M€ en 2020.

Les deux actifs acquis par la SCPI CRISTAL Rente exploités sous l'enseigne Mr. Bricolage représentent une surface de 7 440 m² et génèrent un revenu annuel de 811 K€. Ils sont situés à Auxerre (89) et Saint Jouan des Guérets (35) dans l'agglomération de Saint Malo.

3.2. La Plateforme du Bâtiment

L'actif acquis est situé dans le 11e arrondissement de Paris (75) et représente une surface de 475 m². Il est exploité sous l'enseigne du groupe Saint-Gobain Distribution et génère un revenu annuel de 230 K€. La Plateforme du Bâtiment possède 67 points de vente dont 17 en région parisienne et génère un CA de 667 M€ en 2020 en constante progression depuis 5 ans.

Avec ces trois actifs, la SCPI CRISTAL Rente consolide sa poche « bricolage » qui est aujourd'hui l'un des secteurs en forte augmentation de ventes avec une hausse de 11,6% par rapport à 2020 et représente un CA de plus de 35 Mds d'euros en 2021.

4. Portefeuille de 10 actifs exploités sous l'enseigne Burger King

Le fonds a acquis 10 actifs neufs situés en région et 1 actif en IDF dans le cadre de la cession des droits aux baux à constructions ayant une durée de 40 ans, avec des baux commerciaux assortis d'une ferme de 12 ans. Le portefeuille génère un revenu annuel de 1,5 M€.

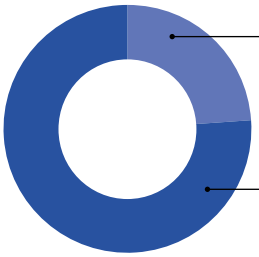
L'enseigne appartient au Groupe Bertrand qui constitue le 1er groupe de restauration en France avec 920 restaurants et 2 Mds€ de CA dont la moitié pour Burger King. Avec une tendance très favorable de restauration rapide sur le marché, son offre de franchise multi-enseignes et le développement dans le digital, le groupe dispose d'un très fort potentiel de croissance en France.

Le confinement et les couvre-feux ont impacté le secteur de restauration hors domicile en faisant reculer son CA de presque 70% après 5 mois de fermeture. Seule la restauration rapide a réussi à limiter ses pertes de CA grâce à la vente à emporter et à la livraison et gagné 15% en valeur par rapport à 2020.

La restauration rapide constitue la quatrième typologie d'actifs composant la SCPI CRISTAL Rente et s'inscrit dans la stratégie d'investissement basée sur les actifs résilients que le fonds vise par rapport à l'évolution des habitudes de consommation et la digitalisation.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Répartition géographique du patrimoine



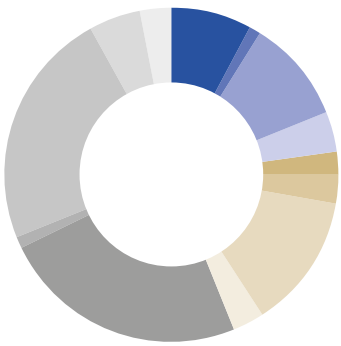
Île-de-France
24,06%

Régions
75,94%

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

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
PARIS	-	4 480 000 €			142 000 €	4 622 000 €	1,19%
ILE DE FRANCE	-	84 220 000 €	4 340 000 €		369 000 €	88 929 000 €	22,88%
REGIONS	-	281 735 000 €	7 680 000 €	5 450 000 €	337 000 €	295 202 000 €	75,94%
ETRANGER	-					0 €	
TOTAL	**-**	**370 435 000 €**	**12 020 000 €**	**5 450 000 €**	**848 000 €**	**388 753 000 €**	

Répartition par région



PAYS DE LA LOIRE	2,90%
PACA	5,17%
NOUVELLE-AQUITAINE	22,78%
NORMANDIE	1,40%
IDF	24,06%
HAUTS-DE-FRANCE	2,80%
GRAND EST	13,47%
OCCITANIE	7,80%
ALSACE	0,92%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	10,33%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	3,67%
BRETAGNE	1,65%
CENTRE-VAL-DE-LOIRE	3,05%

En 2021, la stratégie d'allocation de CRISTAL Rente s'est caractérisée par les trois lignes directrices suivantes :

- Consolider la stratégie d'acquisition autour des besoins essentiels par des investissements en commerce alimentaire, jardinerie, bricolage et restauration rapide en IDF et régions, afin de maintenir un rapport équilibré entre le potentiel de réversion positif et le rendement brut global du patrimoine ;
- Viser des actifs résilients par rapport aux nouvelles habitudes de consommation et à l'impact de la digitalisation, tout en restant attentif à l'importance de la performance extra-financière de l'exploitant ;
- Renforcer les partenariats avec des exploitants par des opérations de sale and lease-back ;

Ces trois lignes restent inscrites dans un sourcing d'investissement autour de trois fondamentaux : stabilité, résilience et partenariat.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

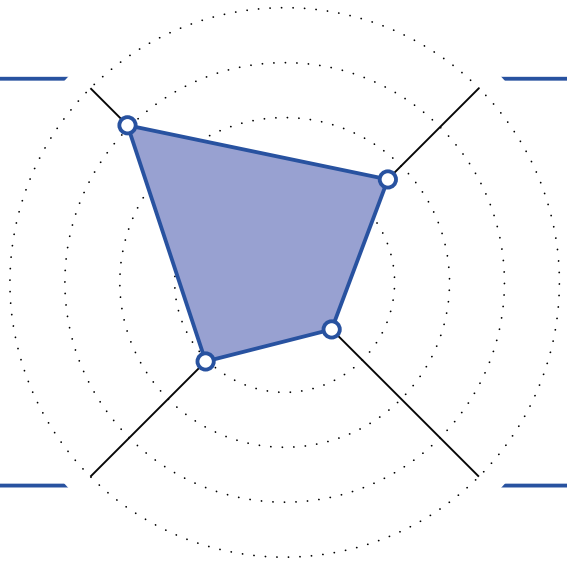
Répartition du patrimoine par typologie d'activité

Commerce alimentaire*

40,97%

Bricolage et jardinerie*

26,69%



Autres

Automobile	5,18%
Santé, Loisirs	2,80%
Logistique	1,40%
Résidence gérée	0,22%
Vacant	1,93%

Restauration

20,82%

11,53%

Le commerce alimentaire

Le chiffre d'affaires de la grande distribution alimentaire et des produits frais s'établit à 117 Mds€. Malgré une légère baisse de 0,3%, la croissance représente une hausse de 6% sur deux ans par rapport à 2019. Le panier alimentaire moyen se situe à hauteur de 3 659 €, en augmentation de presque 5% avant la période Covid. L'e-commerce alimentaire a progressé de plus de 6% en générant 4,7 mds d'euros de CA : le drive voiture représentant 92%, la livraison 7% et 1% pour le drive piéton. Leclerc, Carrefour et Intermarché sont les trois enseignes totalisant plus de 50% des parts des marchés en 2021. Le commerce alimentaire spécialisé de proximité est en hausse de +8,4% par rapport à l'année 2019.

Le bricolage et la jardinerie :

Les CA du marché du bricolage-jardinage ont augmenté de plus +10% par rapport à l'année 2020. Avec l'impact du télétravail, du vieillissement de la population et de l'intérêt que les Français portent à l'aménagement de leurs maisons, le bricolage a atteint un CA de 35 Mds d'euros en 2021 et représente un budget de plus de 2% par ménage. Concernant le jardinage, après une année 2020 marquant une progression de plus de 8%, les jardineries ont connu une progression de 39,6% par rapport aux quatre premiers mois de l'année 2019. La diversification des produits proposés, les tutoriels sur les réseaux sociaux et une tendance des Français à l'amélioration de leur cadre de vie sont les facteurs principaux de cette croissance. Les quatre enseignes Gamm Vert, Jardiland, Truffaut et Botanic dominent aujourd'hui le marché en totalisant ensemble 55% des surfaces de jardinerie. Pour rappel, le CA HT de jardineries en 2020 dépassait 3 Mds€, soit une croissance de 7% par rapport à l'année 2018 et de 3,5% par rapport à 2019.

La restauration

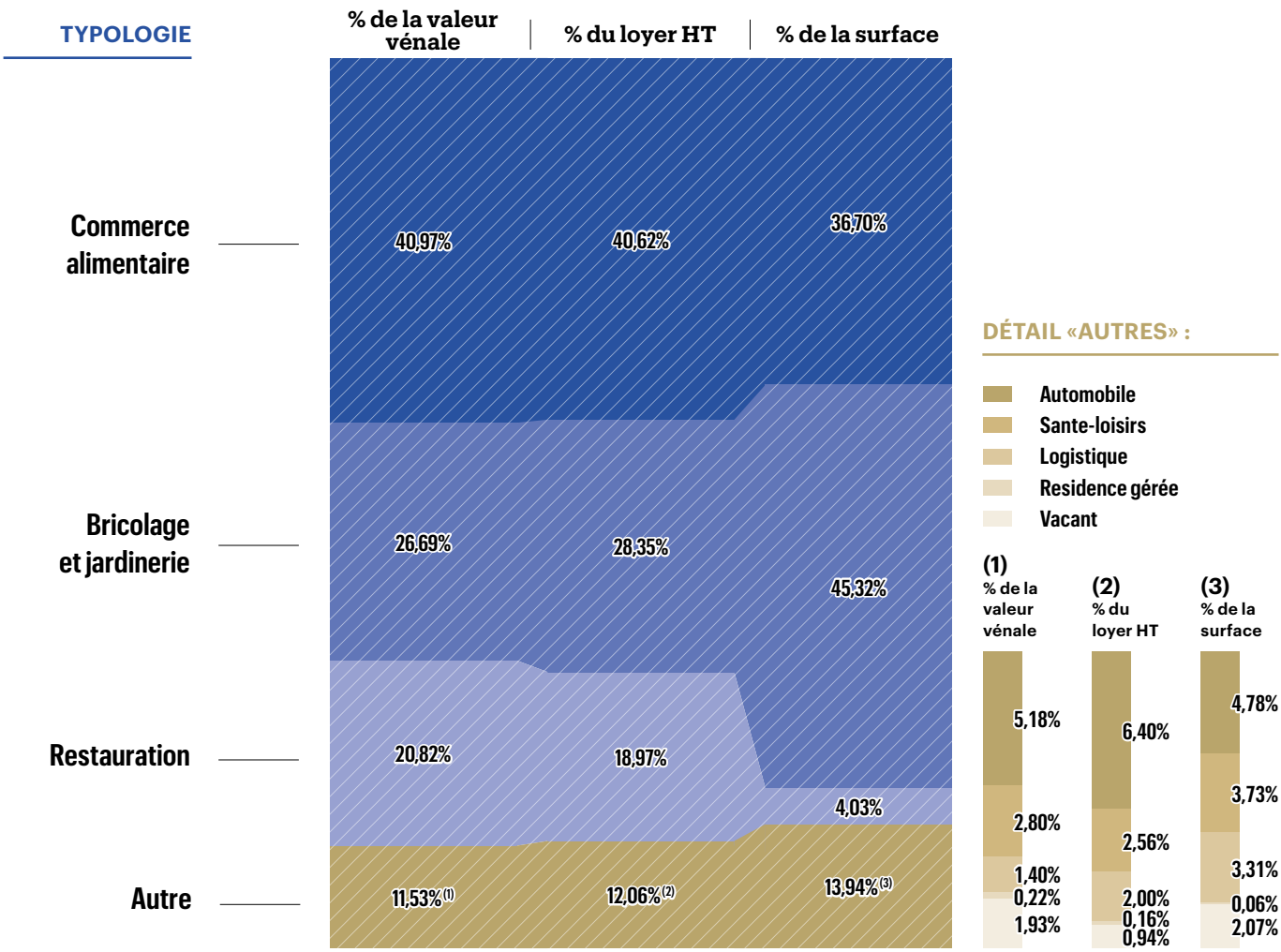
Avec un recul de 39% en 2020 suite aux mesures de restrictions sanitaires, le CA de la restauration en 2020 était de 36 Mds€. En 2021, la restauration gagne 6% en fréquentation et 5% en dépenses, mais a réalisé un CA en baisse de 26% par rapport à 2019. La restauration à table est encore en retrait avec un recul de 12% de CA en 2021 contrairement à la restauration rapide, qualifiée aujourd'hui de « locomotive du secteur », qui affiche une progression de plus de 15% par rapport à l'année 2020. Le digital constitue un facteur principal de développement du secteur du fait de la consommation plus axée sur la rapidité et la flexibilité. Le marché global de la restauration devrait retrouver début 2023 son niveau de 2019.

Le secteur de l'équipement de la personne

Le secteur de l'équipement de la personne génère un CA annuel de 30 Mds€. Selon les différentes données, le secteur a perdu entre 22% et 17% des CA en 2020. En 2021, le CA des magasins physiques étaient en hausse de 15% et le CA « web », de plus de 26% par rapport à 2020 ; il reste en recul de 12% par rapport à 2019. Avec la vente des chaussures, le secteur de l'habillement constate une très forte progression de la digitalisation de ses ventes.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



Politique d'investissement immobilier

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

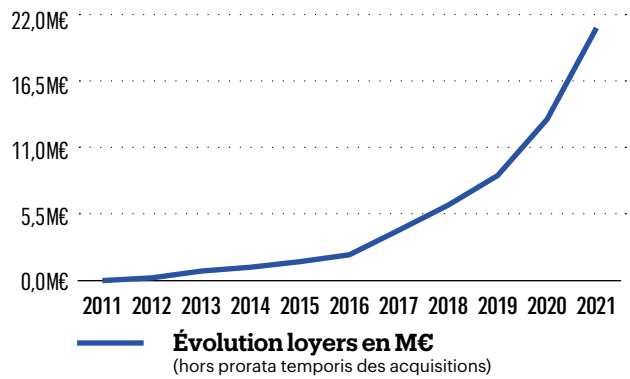
PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives - Évolution des loyers

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 21 321 726 € contre 13 617 711 € pour l'exercice 2021, ce qui représente une variation de +56,67%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2021.



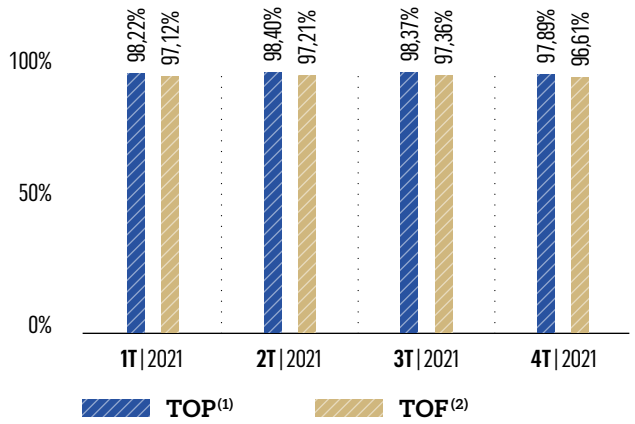
Indicateurs de performance

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.

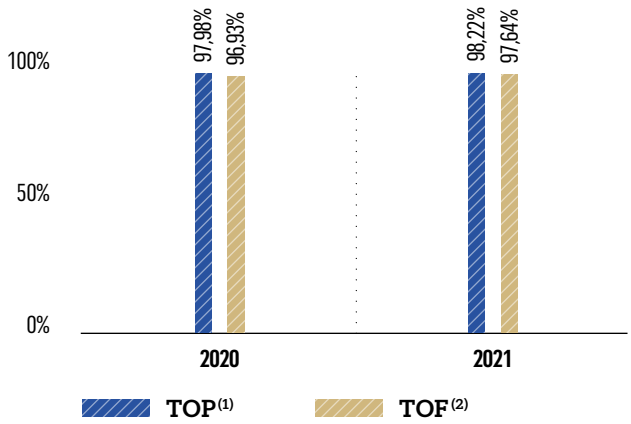
(1) Taux d'occupation physique : ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(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 2021



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

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

Les indicateurs trimestriels de performance sont restés stables, voire en légère augmentation par rapport à l'année 2020.

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

En ce qui concerne la vacance structurelle de deux cellules de 1 300 m² à Amnéville et anciennement exploitées sous les enseignes Celio et Défi Mode, le mandat de commercialisation est toujours en cours. Deux alternatives sont en cours d'étude : un rapprochement avec Leclerc, « locomotive » du centre, et la cession de ces deux actifs.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Contentieux en cours

Contentieux contre la SARL Amnéville Développement (Amnéville)

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

- Déclaré la demande de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) CRISTAL Rente recevable,
- Rejeté la demande de dommages et intérêts de 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.

À 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 (Nogent-sur-Marne)

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

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 novembre 2020, il a été procédé à la déclaration de la créance de 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 accroitre la rentabilité.

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

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution notable en 2021.

Contentieux contre la SAS Adagio (Vanves)

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

En parallèle, plusieurs procédures ont été engagées :

- Un congé comportant refus de renouvellement sans paiement d'indemnité d'éviction a été signifié au preneur en date du 6 septembre 2021,
- Une assignation en référé a été signifiée au preneur aux fins d'obtenir un paiement provisionnel des montants dus,
- Une requête a été déposée devant le tribunal aux fins d'être autorisé à assigner au fond à jour fixe.

Ces procédures sont actuellement pendantes devant les juridictions saisies.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Contentieux contre la SAS Buffalo Grill (Plaisir)

Dans le contexte de crise sanitaire, le preneur de cet actif a suspendu unilatéralement le règlement des loyers et aucune solution amiable n'a été trouvée.

Aussi, la SCPI CRISTAL Rente a assigné le preneur devant le tribunal judiciaire de Versailles en date du 15 septembre 2022, l'arriéré locatif étant à cette date de 131 908,521 €.

Le preneur s'étant acquitté du solde de cette somme en date du 22 septembre 2022, la SCPI CRISTAL Rente s'est désistée de son instance et action devant le tribunal judiciaire de Versailles.

Cette procédure est à ce jour terminée.

Contentieux contre la SAS Quick Gestion (Saint-Denis / Fleury-Mérogis / Créteil)

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

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

- Devant le tribunal judiciaire de Créteil en date du 25 mai 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 210 823,22 €,
- Devant le tribunal judiciaire de Fleury-Merogis en date du 3 juin 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 48 668,07 €,
- Devant le tribunal judiciaire de Bobigny en date du 25 mai 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 48 93 614,19 €.

Postérieurement à l'introduction des procédures, le preneur a réglé partiellement l'arriéré locatif et au 30 septembre 2021, il restait redevable de la somme de 141 937,92 €, décomposée comme suit :

- Une somme de 84 889,32 € pour le Bail Créteil,
- Une somme de 19 517,13 € pour le Bail Fleury-Merogis,
- Une somme de 37 531,47 € pour le Bail Saint-Denis.

Les parties se sont ensuite rapprochées et au terme d'un protocole d'accord transactionnel régularisé en date du 30 septembre 2021, le preneur s'est acquitté intégralement de l'arriéré locatif.

En contrepartie, la SCPI CRISTAL Rente s'est désistée des instances et actions devant les tribunaux judiciaires de Créteil, Évry et Bobigny.

Ces procédures sont à ce jour terminées.

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

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

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

- Devant le tribunal judiciaire de Melun en date du 2 juin 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 110 629,45 €,
- Devant le tribunal judiciaire de Villiers-sur-Marne en date du 3 juin 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 119 227,77 €,
- Devant le tribunal judiciaire de Pontoise en date du 11 juin 2021, l'arriéré locatif étant à cette date de 85 497,51 €.

Ces procédures sont actuellement toujours pendantes devant les juridictions saisies, étant précisé que les prochaines dates d'audiences ont été fixées comme suit :

- Tribunal judiciaire de Pontoise : 3 mars 2022,
- Tribunal judiciaire de Villiers-sur-Marne : 17 février 2022,
- Tribunal judiciaire de Melun : 21 mars 2022.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Provisions pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2021 s'élève à 237 358,96 € et concerne les locataires suivants : Leader Price Natdis (26 K€), Bio c'bon (34 K€), Franprix (38 K€), Hippopotamus (64 K€) et le portefeuille BK QUICK (73 K€).

Le montant des créances passées en perte s'élève à 73 724 € au 31/12/2021 et concerne Bio c'Bon.

Le montant des créances douteuses suite aux procédures mentionnées plus haut a été diminué de 60% par rapport à 2020.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 2 004 654 € à la clôture de l'exercice.

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

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2021 s'élève à 16 070 302 €.

L'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice comptable de 15 329 253 € (contre 10 180 767 € en 2020).

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	15 329 253 €
Report à nouveau	22 136 €
Résultat à affecter	15 351 389 €
Dividende 1T2021 (règlement avril 2021)	3 390 000 €
Dividende 2T2021 (règlement juillet 2021)	3 710 000 €
Dividende 3T2021 (règlement octobre 2021)	3 900 000 €
Résultat à affecter	4 351 389 €
Dividende 4T2021 (règlement janvier 2022)	4 000 000 €
Résultant restant à affecter au 31/12/2021	351 389 €
Affectation au Report à nouveau	351 389 €

Évolution historique des dividendes

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier	228,80 €	232,40 €	237,60 €	247,33 €	247,34 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	11,58 €	11,81 €	11,99 €	11,64 €	12,47 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,07%	5,11%	5,08%	4,84%	5,09%

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 388 753 000 € (hors droit). La variation à périmètre constant est de +1,67%.

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 362 233 437 €.

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 2021 HD
MONTROUGE	FACOTEL PORTE D'ORELANS - LOT 31	62 809 €	5 129 €	57 680 €	76 000 €
METZ	PYTHAGORE METZ QUEULEU (Lot 224)	54 146 €	4 340 €	49 806 €	55 000 €
COURBEVOIE	FACOTEL LA DEFENSE III - LOT 174	60 902 €	4 902 €	56 000 €	74 000 €
VANVES	ADAGIO (lot 46)	97 330 €	7 330 €	90 000 €	130 000 €
COURBEVOIE	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE (lot 121)	71 745 €	6 004 €	65 741 €	89 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 63)	108 630 €	7 828 €	100 803 €	141 000 €
CUCQ	FONTAINE MEDICIS (lot 41)	115 226 €	7 850 €	107 377 €	141 000 €
PARIS XII	ST MANDÉEN (lot 3)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	142 000 €
AMNEVILLE	VACANT	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 700 000 €
AVIGNON	GRAND FRAIS	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €	3 000 000 €
SCHWEIGHOUSE	GRAND FRAIS	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €	3 570 000 €
Crepy en Valois	BRICOMARCHE	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €	2 290 000 €
TOULOUSE	157 parkings COMPANS CAFFARELI	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €	2 250 000 €
LE HAVRE	EURASIA	4 558 544 €	243 307 €	4 315 237 €	5 450 000 €
Lyon	CA DIS "LEADER PRICE"	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 160 000 €
THUIR	LEADER PROCE / VACANT	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	2 860 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE	LIDL	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €	2 020 000 €
AUBIERE	Groupe GERBIER - STE ARVERNE AUTOMOBILES	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €	3 780 000 €
LA RAVOIRE	Groupe Gerbier - La Société GMSA	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €	3 710 000 €
LIMOGES	Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 100 000 €
PULNOY	Groupe GERBIER - SAS MENY NANCY et MENY AUTOMOBILES	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 570 000 €
MILLY LA FORET (ESSONNE)	LA SOCIETE CHEMIRET - BRICOMARCHE	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	1 600 000 €
BOUCAU	ALDI	926 925 €	71 772 €	855 153 €	1 000 000 €
CHATTE	ALDI	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 230 000 €
ERSTEIN	ALDI	798 356 €	61 356 €	737 000 €	800 000 €
NEUILLY LES DIJON	ALDI	938 214 €	72 211 €	866 003 €	920 000 €
QUETIGNY	POINT S / ALDI	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	2 640 000 €
REVEL	REVEL DISCOUNT	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 570 000 €
VIAS	ALDI	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €	1 810 000 €
CHAMPAGNE SUR SEINE	ALDI	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €	2 340 000 €
LAPALISSE	VACANT	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	1 260 000 €
DOMMARTIN LES TOUL	ALDI	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 470 000 €

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ENSEIGNE	VILLE (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2021 HD
FRESSE SUR MOSELLE	ALDI	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 180 000 €
MARSEILLE	NEONESS	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 210 000 €
Champniers	JARDILAND	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €	6 740 000 €
Chenove	JARDILAND	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €	3 070 000 €
Gueret	JARDILAND	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €	4 060 000 €
Soyaux	JARDILAND	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €	5 560 000 €
Bessines	JARDILAND	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €	4 310 000 €
Plaisir	BUFFALO	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €	2 190 000 €
Bondy	KFC	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €	5 500 000 €
Rocques sur Garonne	HIPPOPOTAMUS	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €	1 410 000 €
Nogent sur Marne (lot BA)	BRASSERIE ITALIENNE	1 818 023 €	123 023 €	1 695 000 €	1 640 000 €
Nogent sur Marne (lot BR)	BIO C'BON	2 461 058 €	166 058 €	2 295 000 €	2 140 000 €
Nogent sur Marne (lot L1)	CRECHE/Local ERP	1 941 279 €	131 279 €	1 810 000 €	2 850 000 €
La Queue en Brie	JARDILAND	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €	5 070 000 €
Agen	JARDILAND	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €	4 070 000 €
Trelissac	JARDILAND	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €	4 770 000 €
Vesoul	POINT P	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €	1 880 000 €
AIRE SUR L'ADOUR	GAMM VERT	480 852 €	39 502 €	441 350 €	482 000 €
BISCAROSSE	GAMM VERT	618 015 €	49 928 €	568 087 €	635 000 €
DAX	GAMM VERT	1 488 396 €	116 549 €	1 371 847 €	1 630 000 €
GABARRET	GAMM VERT	764 535 €	71 966 €	692 569 €	730 000 €
GALGON	GAMM VERT	568 961 €	51 047 €	517 914 €	560 000 €
GRENADE-SUR-L'ADOUR	GAMM VERT	485 741 €	40 360 €	445 381 €	474 000 €
HAGETMAU	GAMM VERT	1 311 293 €	109 149 €	1 202 144 €	1 220 000 €
LA TESTE DE BUCH	GAMM VERT	845 259 €	69 923 €	775 336 €	960 000 €
LE BARP	GAMM VERT	398 006 €	43 419 €	354 587 €	435 000 €
LIT-ET-MIXE	GAMM VERT	901 101 €	75 985 €	825 116 €	880 000 €
MIMIZAN	GAMM VERT	786 680 €	63 828 €	722 852 €	763 000 €
MORCENX	GAMM VERT	717 961 €	58 013 €	659 948 €	704 000 €
MUGRON	GAMM VERT	590 083 €	48 097 €	541 986 €	593 000 €
ORTHEZ	GAMM VERT	848 902 €	67 566 €	781 336 €	940 000 €
PEYREHORADE	GAMM VERT	1 745 735 €	142 700 €	1 603 035 €	1 970 000 €
PODENSAC	GAMM VERT	674 593 €	59 399 €	615 194 €	750 000 €
POMAREZ	GAMM VERT	705 935 €	59 271 €	646 664 €	740 000 €
SAINT PEE SUR NIVELLE	GAMM VERT	661 856 €	61 948 €	599 908 €	1 020 000 €
SAINT PIERRE DU MONT	JARDILAND + DELPEYRAT + HERBOVIANDES + PLAIMONT	5 413 517 €	314 492 €	5 099 025 €	5 580 000 €
SAINT SEVER	GAMM VERT	751 319 €	60 509 €	690 810 €	713 000 €
SAINT SULPICE ET CAMEYRAC	GAMM VERT	345 353 €	30 795 €	314 558 €	385 000 €
SAINT VINCENT DE TYROSSE	GAMM VERT	709 202 €	57 610 €	651 592 €	780 000 €
SARBAZAN	GAMM VERT	679 351 €	57 156 €	622 195 €	690 000 €
SOUSTONS	GAMM VERT	897 248 €	76 439 €	820 809 €	930 000 €
VIC-FEZENSAC	GAMM VERT	461 625 €	40 274 €	421 351 €	520 000 €
VILLENEUVE DE MARSAN	GAMM VERT	373 579 €	30 730 €	342 849 €	401 000 €
CRETEIL POMPADOUR	QUICK	10 560 995 €	960 995 €	9 600 000 €	10 220 000 €
FLEURY MEROGIS	QUICK	2 479 550 €	226 972 €	2 252 579 €	2 400 000 €

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ENSEIGNE	VILLE (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2021 HD
PONTAULT COMBAULT	BURGER KING	6 381 369 €	581 369 €	5 800 000 €	5 660 000 €
VILLIERS SUR MARNE	BURGER KING	6 491 375 €	591 375 €	5 900 000 €	6 100 000 €
HERBLAY	BURGER KING	4 884 283 €	384 283 €	4 500 000 €	4 650 000 €
SAINT DENIS	QUICK	5 318 256 €	418 256 €	4 900 000 €	5 100 000 €
NANTES	INTERMARCHE	5 223 510 €	523 510 €	4 700 000 €	5 620 000 €
NANTES	INTERMARCHE	2 664 400 €	264 400 €	2 400 000 €	2 800 000 €
LOUVECIENNES	Natureo/ Commerces de proximité	4 154 933 €	196 600 €	3 958 333 €	4 800 000 €
LE PRADET	CASINO	11 321 500 €	946 500 €	10 375 000 €	10 520 000 €
LA CELLE SAINT CLOUD	MONOPRIX	9 127 400 €	777 400 €	8 350 000 €	8 240 000 €
PERENCHIES	MATCH	3 050 000 €	199 533 €	2 850 467 €	3 000 000 €
SELESTAT	MATCH	5 054 733 €	350 683 €	4 704 050 €	5 000 000 €
GUENANGE	MATCH	5 344 033 €	359 610 €	4 984 423 €	5 270 000 €
SAINT - AVOLD	MATCH	3 702 200 €	181 953 €	3 520 247 €	3 640 000 €
CHÂTEAU SALINS	MATCH	4 836 400 €	245 148 €	4 591 252 €	4 750 000 €
DOMBASLE- SUR-MEURTHE	MATCH	7 209 467 €	511 647 €	6 697 820 €	7 180 000 €
NIEDERMODERN	MATCH	5 364 819 €	395 969 €	4 968 850 €	5 280 000 €
SCHIRMECK	MATCH	7 100 986 €	481 050 €	6 619 936 €	6 980 000 €
SAINTES	JARDILAND	5 094 253 €	394 253 €	4 700 000 €	4 710 000 €
SAINT GERMAIN DU PUY	JARDILAND	9 577 490 €	777 490 €	8 800 000 €	8 870 000 €
NIMES	JARDILAND	7 564 495 €	614 495 €	6 950 000 €	7 280 000 €
GRANDE SYNTHE	JARDILAND	3 128 109 €	255 132 €	2 872 977 €	2 860 000 €
HERBLAY	CARREFOUR/ Cabinet dentaire	2 497 900 €	97 900 €	2 400 000 €	2 860 000 €
CROLLES	CASINO	8 117 700 €	567 700 €	7 550 000 €	7 550 000 €
BOISSY SAINT LEGER	INTERMARCHE/ Commerces de proximité	4 222 000 €	222 000 €	4 000 000 €	4 680 000 €
AUXERRE/ GUERET	Mr BRICOLAGE	12 720 263 €	962 833 €	11 757 430 €	12 180 000 €
CREST	CASINO	5 743 404 €	543 404 €	5 200 000 €	6 010 000 €
MAYENNE	BURGER KING	2 532 643 €	132 643 €	2 400 000 €	2 850 000 €
MONTGISCARD	BURGER KING	2 637 360 €	137 360 €	2 500 000 €	2 700 000 €
ORANGE	BURGER KING	3 163 461 €	163 461 €	3 000 000 €	3 360 000 €
PARIS	PLATEFORME DU BATIMENT	4 446 637 €	360 327 €	4 086 310 €	4 480 000 €
ROMAINVILLE	PORTEFEUILLE CIC/ Boulangerie/ Dentaire/ Franprix	6 230 123 €	230 049 €	6 000 074 €*	6 180 000 €
SAINT SATURNIN	JARDILAND	6 404 543 €	484 543 €	5 920 000 €	6 060 000 €
VAUX LE PENIL	BURGER KING	2 645 533 €	145 533 €	2 500 000 €	2 880 000 €
VILLENAVE D'ORNON	GEANT CASINO	15 754 917 €	1 354 917 €	14 400 000 €	14 780 000 €
COLOMIERS	BURGER KING	3 175 140 €	175 140 €	3 000 000 €	3 100 000 €
MERS LES BAINS	BURGER KING	2 219 255 €	119 255 €	2 100 000 €	2 435 000 €
ORNEX	BURGER KING	2 592 164 €	138 164 €	2 454 000 €	2 900 000 €
LIMOGES	TRUFFAUT	7 273 851 €	673 851 €	6 600 000 €	7 500 000 €
METZ	ALDI	4 190 586 €	458 387 €	3 732 199 €	4 025 000 €
ROMAINVILLE	DIAGONALE	1 361 658 €	42 472 €	1 319 186 €*	1 460 000 €
INGRE	BURGER KING	2 754 832 €	154 832 €	2 600 000 €	2 970 000 €
REMIREMONT	BURGER KING	1 275 004 €	155 077 €	1 119 927 €	2 940 000 €
MONTAUBAN	BURGER KING	2 907 279 €	73 776 €	2 833 503 €	1 510 000 €
NARBONNE	GRANDS FRAIS/ PICARD/ STATION DE LAVAGE	5 752 006 €	552 006 €	5 200 000 €	5 330 000 €

*Prix AEM.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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 COMOFI). 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%, 2,50% d'intermédiation et de 10% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	341 820 611	211,91
Valeur de réalisation	353 633 263	219,23
Valeur de reconstitution	420 257 770	260,53

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
NOMBRE DE PARTS	**221 565**		**361 910**		**562 245**		**1 027 100**		**1 370 925**	
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	108,21	56%	102,54	62,25%	87,96	49%	74,29	60%	17,50	59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0%	-0,08	-0,05%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits divers	84,14	44%	62,25	37,79%	90,87	51%	48,73	40%	12,33	41%
TOTAL REVENUS	**192,35**	**100%**	**164,71**	**100%**	**178,83**	**100%**	**123,02**	**100%**	**29,83**	**100%**
CHARGES										
Charges immobilières	15,34	8%	22,66	14%	19,30	11%	10,70	9%	3,84	13%
Autres frais de gestion	70,88	37%	66,30	40%	70,46	39%	48,32	39%	10,89	36%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	**86,22**	**45%**	**88,96**	**54%**	**89,76**	**50%**	**59,02**	**48%**	**14,72**	**49%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	28,89	15%	7,77	5%	28,82	16%	9,39	8%	3,79	12,69%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	2,14	1%	1,31	1%	2,89	2%	2,42	2%	0,14	0,46%
Autres	2,20	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	**33,23**	**17%**	**9,07**	**6%**	**31,71**	**18%**	**11,81**	**10%**	**3,92**	**13%**
TOTAL CHARGES (B)	**119,45**	**62%**	**98,04**	**59%**	**121,47**	**68%**	**70,83**	**58%**	**18,64**	**63%**
RESULTAT COURANT (A-B)	**72,90**		**66,67**		**57,36**		**52,19**		**11,18**	
Variation report à nouveau	-4,64	-	4,60	-	4,18	-	1,22	-	0,26	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	11,81	-	11,82	-	11,97	-	11,64	-	12,47	-

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

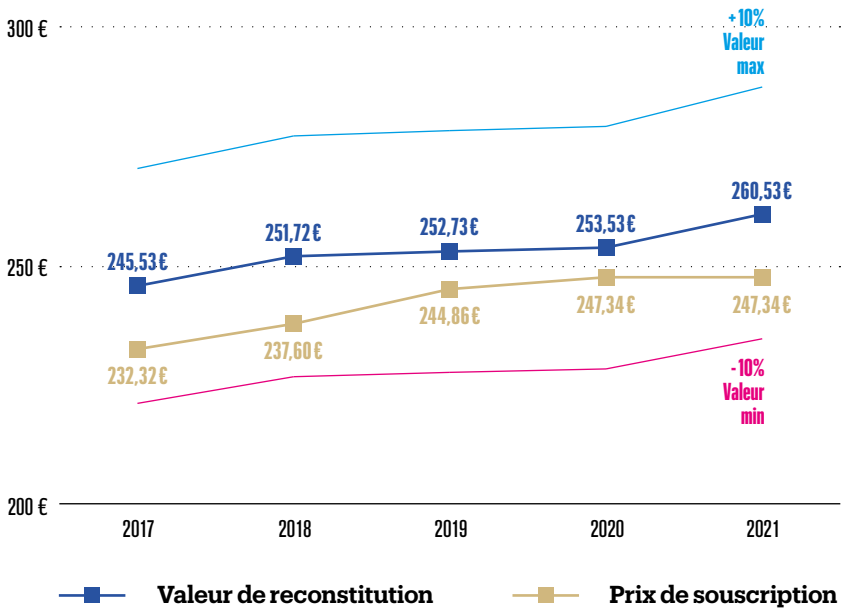
Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 1er octobre 2021 à 247,34 € qui se décompose comme suit : valeur nominale de 180 € + prime d'émission de 42,60 € + frais de 24,74 €.

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	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur de retrait au 1er janvier	208,00 €	211,20 €	216,00 €	222,60 €	222,60 €
Valeur de retrait au 1er octobre	211,20 €	216,00 €	222,60 €	222,60 €	222,60 €

Valeur IFI

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

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

La valeur IFI 2022 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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2021 à 2 648 662 € HT au titre de l'administration de la société, à 10 791 697 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 1 135 744,98 € 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 € HT au titre de la révision comptable.

Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage se sont élevés à 47 050 € HT.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux sept membres composant le conseil de surveillance pour l'exercice 2022 à la somme de 5 500 €.

Au cours de l'exercice 2021, 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 188 €.

Pour l'exercice 2022, 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 maitrisée de risques pesant tant sur la Société des gestion que sur les fonds gérés.

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021.

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

FONDS DE PARTAGE

Conformément à l'ARTICLE 2 des statuts, le fonds est qualifié de placement collectif de partage dont l'objectif est l'engagement de reverser un don annuel à un organisme reconnu d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire. Pour ce qui est des modalités de calcul, 5 € maximum seront versés par tranche de 1000 € de résultat distribuable. Le premier versement annuel interviendra au plus tard le 31 mars 2022 sur la base du calcul du résultat distribuable 2021 au profit des « Restaurants du Cœur ».

Par ailleurs, conformément à l'article 8 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit SFDR entré en application en date du 10 mars 2021, la SCPI CRISTAL Rente peut aujourd'hui être qualifiée de « produit promouvant des caractéristiques environnementales et / ou sociales » compte tenu de sa stratégie d'acquisition visant les actifs ayant une performance extra financière.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant mettre en conformité les conditions de l'opposabilité de la cession de parts sociales à la société conformément à l'article 1690 du Code civil, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 10 des statuts, relative à la transmission des parts.

MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 11 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant harmoniser le calcul de la valeur de retrait, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 10 des statuts, relative aux modalités de retrait.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 16 ET 23 DES STATUTS :

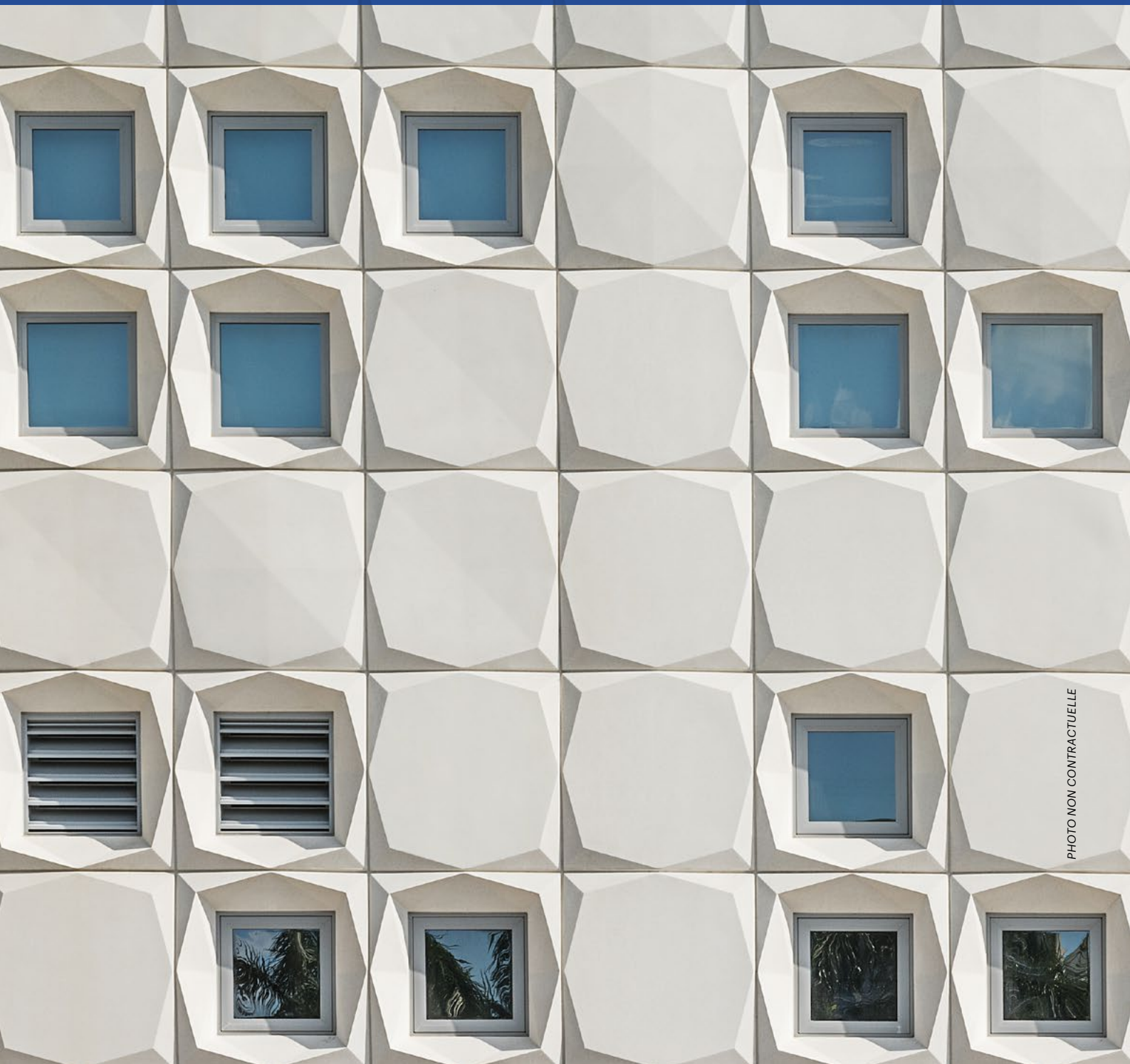
La Société de gestion souhaitant apporter des précisions aux attributions et pouvoirs dont elle dispose et dont dispose l'assemblée générale ordinaire, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 16 et 23 des statuts.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant modifier la commission perçue par elle à titre de frais de dossier lorsque la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 18 des statuts, relative à la rémunération de la Société de gestion.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations locatives				
Locaux commerciaux	376 347 942	387 905 000	285 197 339	287 477 000
Habitations	592 406	848 000	592 406	808 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 004 655	-2 004 655	-794 949	-794 949
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**374 935 693**	**386 748 345**	**284 994 795**	**287 490 051**
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Clients et comptes rattachés	6 731 007	6 731 007	5 788 250	5 788 250
Autres créances	14 568 417	14 568 417	4 182 294	4 182 294
Provisions pour dépreciation des créances	-197 308	-197 308	-440 526	-440 526
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	39 717 115	39 717 115	14 871 684	14 871 684
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)	**60 819 230**	**60 819 230**	**24 401 702**	**24 401 702**
DETTES				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	83 858 070	83 858 070	55 942 477	55 942 477
Dettes d'exploitations				
Cautions locataires	2 024 480	2 024 480	1 466 908	1 466 908
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 910 513	2 910 513	1 666 524	1 666 524
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes diverses		-		-
Dettes fiscales	1 293 667	1 293 667	945 193	945 193
Autres dettes	3 885 233	3 885 233	518 135	518 135
TOTAL DE DETTES (D)	**93 971 963**	**93 971 963**	**60 539 238**	**60 539 238**
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges constatés d'avance	20 263	20 263	35 629	35 629
Charges à répartir	5 203 946	5 203 946	5 332 082	5 332 082
Produits constatés d'avance	-5 186 559	-5 186 559	-3 938 602	-3 938 602
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**37 650**	**37 650**	**1 429 109**	**1 429 109**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)	**341 820 611**	**-**	**250 286 367**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)	**-**	**353 633 263**	**-**	**252 781 624**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT (N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	-	-	-	-
Capital social de constitution	**765 000**			**765 000**
Capital encours de souscription	**212 514 441**		**77 075 246**	**289 589 687**
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	42 177 375		18 591 741	60 769 116
Prélèvements sur primes d'émission	-8 442 585		-5 211 995	-13 654 580
Écarts d'évaluation	-	-	-	-
Écarts de réevaluation	-	-	-	-
Écarts de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	**251 369**	**-229 233**	-	**22 136**
Résultat de l'exercice	**10 180 767**	**-10 180 767**	**15 329 253**	**15 329 253**
Acompte sur distribution	**-7 160 000**	**7 160 000**	**-11 000 000**	**-11 000 000**
	250 286 367	**-3 250 000**	**94 784 244**	**341 820 611**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES		
Loyers	21 321 726	13 617 711
Charges facturées	2 668 603	1 643 490
TOTAL (A)	**23 990 329**	**15 261 200**
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 728 318	1 633 212
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Travaux de gros entretiens	102 481	181 675
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 743 694	212 366
Autres charges immobilières	683 037	536 592
TOTAL (B)	**5 257 529**	**2 563 845**
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIERES (A-B)	**18 732 801**	**12 697 355**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	533 988	126 885
Reprises de provisions d'exploitation	429 627	148 686
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Transfert de charges	5 143 126	1 872 489
Produits annexes	10 791 697	7 859 095
Autres produits	122	3 280
TOTAL (A)	**16 898 560**	**10 010 436**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de prospection de capitaux	10 791 697	7 859 095
Commissions de la Société de gestion	2 648 662	1 449 097
Autres achats et charges externes	-	-
Dotations pour gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions sur immobilisations	5 190 080	1 928 905
Dotations aux provisions sur actif circulant	186 409	497 972
Dotations aux provisions pour risque et charges	-	-
Autres charges	521 803	251 886
TOTAL (B)	**19 338 652**	**11 986 956**
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	**-2 440 092**	**-1 976 520**
PRODUITS FINANCIERS		
Reprises sur provisions et transfert de charges	119	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (A)	**119**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	960 755	539 525
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (B)	**960 755**	**539 525**
3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	**-960 636**	**-539 525**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	**-**	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 820	544
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL (B)	**2 820**	**544**
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-2 820**	**-544**
TOTAL DES PRODUITS (∑ TOTAL (A))	**40 889 008**	**25 271 636**
TOTAL DES CHARGES (∑ TOTAL (B))	**25 559 755**	**15 090 869**
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	**15 329 253**	**10 180 767**

ANNEXES FINANCIÈRES

PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la charte de l'expertise publiée en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de trois méthodes d'évaluation complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes, la méthode par capitalisation et la méthode DCF. Cette dernière repose sur le principe selon lequel la valeur d'un actif est égale à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie générés, actualisés au taux reflétant la prime de risque. Afin de procéder à l'évaluation du patrimoine, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 388 753 000 €.

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 afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision pour gros entretien s'élève à 2 004 654 € au 31 décembre 2021.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Emprunts

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 09 septembre 2020, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un sixième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de SOCFIM de 20 000 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 17 juin 2021, au taux révisable Euribor 3 mois + 150 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 65,33%.

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

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

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
LOCAUX COMMERCAUX	376 347 942 €	387 905 000 €	285 197 339 €	287 477 000 €
RESIDENTIEL	592 406 €	848 000 €	592 406 €	808 000 €
TOTAL	**376 940 348 €**	**388 753 000 €**	**285 789 744 €**	**288 285 000 €**

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES		EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS		
ANNÉES	LOCATAIRE	TOTAL AU 31/12/2020	ACQUISTION/ DÉPENSES TRAVAUX 2021	TOTAL AU 31/12/2021
A. IMMEUBLES RESTAURÉS				
2011	LOT 224 STUDIO8 VERCLY METZ	49 806		49 806
2011	LOT 174 STU906 FACOTEL DEFENSE III CO	56 000		56 000
2011	LOT 31 STUDIO515 BRIAND MONTROUGE	57 680		57 680
2011	LOT 121 CERS PYTHA GDE ARCHE COURBEV	65 741		65 741
2011	LOT 46 STUDIO VANVES BLEUZEN	90 000		90 000
2011	LOT 63 STUDIO CUCQ	100 803		100 803
2011	LOT 41 STUDIO CUCQ	107 377		107 377
2012	LOT 3 MONGENOT PARIS XII	65 000		65 000
2012	AMNEVILLE CELIO DEFIMODE	1 930 000		1 930 000
2012	AVIGNON GRAND FRAIS	3 017 170		3 017 170
2012	CREPY EN VALOIS BRICOMARCHE	2 000 000		2 000 000
2012	GRAND FRAIS SCHWEIGHOUSE	3 566 090		3 566 090

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

2013	PARKINGS TOULOUSE	1 320 000		1 320 000
2014	LEADER PRICE	3 574 826		3 574 826
2015	THUIR -2CH DE LA PRADE	3 283 600		3 283 600
2014	HAVRE-EURASIA	4 468 837		4 468 837
2016	LIDL CALUIRE	1 968 994		1 968 994
2016	MILLY LA FORET	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 AUBIERRES	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 DIJON	914 483		914 483
2016	LEADER PRICE QUETIGNY	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 S/ 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 DOMMARTIN LES TOULES	1 478 394 €		1 478 394 €
2017	NEONESS MARSEILES	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 NIORT BESSINES	4 184 025 €		4 184 025 €
2018	MATA PLAISIR BUFFALO GRILL	1 959 245 €		1 959 245 €
2018	VINCI INVESTISSEMENT RESTAURANTS	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 TRÉLISSAC PERIGUEUX	4 738 274 €		4 738 274 €
2018	NOGENT S/MARNE BRASSERIE	1 824 690 €		1 824 690 €
2018	NOGENT S/MARNE CRECHE	2 024 670 €	11 400 €	2 036 070 €
2018	NOGENT S/ MARNE BIO C'ESTBON	2 467 723 €		2 467 723 €
2018	POINT P VESOUL	1 977 662 €		1 977 662 €
2019	GAMM VERT	24 703 474 €		24 703 474 €
2019	FAST CRETEIL	9 840 595 €		9 840 595 €
2019	FAST FLEURY MEROGIS	2 309 050 €		2 309 050 €
2019	FAST PONTAULT COMBAULT	5 945 369 €		5 945 369 €
2019	FAST VILLIERS SUR MARNE	6 047 875 €		6 047 875 €
2020	FAST HERBLAY	4 603 784 €		4 603 784 €
2020	FAST SAINT DENIS	5 013 007 €		5 013 007 €
2020	FELIX IMMO-INTER MARCHÉ NANTES	4 960 556 €		4 960 556 €
2020	NANTES BEAULIEU	2 528 209 €		2 528 209 €
2020	CASINO LE PRADET	10 718 856 €		10 718 856 €
2020	LOUVECIENNES SOLIM	4 132 367 €		4 132 367 €
2020	FONCIMAG CHATEAU SALINS	4 894 493 €		4 894 493 €
2020	FONCIMAG DOMBASLE SUR MEURTHE	7 296 036 €		7 296 036 €
2020	FONCIMAG GUENANCE	5 408 217 €		5 408 217 €
2020	FONCIMAG NIEDERMODERN	5 429 253 €		5 429 253 €
2020	FONCIMAG SAINT AVOLD	3 746 682 €		3 746 682 €
2020	FONCIMAG SELESTAT	5 115 446 €		5 115 446 €
2020	FONCIMAG PERENCHIES	3 086 661 €		3 086 661 €
2020	FONCIMAG SCHIRMECK	7 186 198 €	85 212 €	7 271 410 €
2020	MONOPRIX	8 609 889 €		8 609 889 €
2020	CASINO CROLLES	7 747 753 €		7 747 753 €
2020	LE CONIAC HERBLAY	2 479 990 €		2 479 990 €
2020	JARDILAND 3 NIMES	7 175 191 €		7 175 191 €
2020	JARDILAND 3 SAINTES	4 830 049 €		4 830 049 €
2020	JARDILAND 3 DUNKERQUE ET GRANDE SYNTHE	2 966 079 €	-85 212 €	2 880 867 €
2020	JARDILAND 3 BOURGES	9 085 127 €		9 085 127 €
2020	ALTARA COGEDIM	4 191 000 €		4 191 000 €
2021	JARDILAND 3 LE MANS		5 995 943 €	5 995 943 €
2021	ROMAINVILLE		6 230 123 €	6 230 123 €
2021	CASINO CREST		5 372 100 €	5 372 100 €
2021	BRICOLAGE PROPERTIES		11 908 263 €	11 908 263 €
2021	CASINO BORDEAUX		14 730 817 €	14 730 817 €

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

2021	BURGER KING MERS LES BAINS		2 164 115 €	2 164 115 €
2021	BURGER KING ORNEX		2 529 424 €	2 529 424 €
2021	BURGER KING TOULOUSE COLOMIERS		3 091 642 €	3 091 642 €
2021	TRUFFAUT LIMOGES		6 818 574 €	6 818 574 €
2021	BURGER KING MAYENNE		2 473 750 €	2 473 750 €
2021	BURGER KING ORANGE		3 092 159 €	3 092 159 €
2021	BURGER KING MELUN		2 576 910 €	2 576 910 €
2021	BURGER KING MONTGISCARD		2 576 813 €	2 576 813 €
2021	LA PLATEFORME DU BATIMENT PARIS		4 139 048 €	4 139 048 €
2021	ALDI METZ		3 931 178 €	3 931 178 €
2021	G20 ROMAINVILLE		1 361 658 €	1 361 658 €
2021	GRAND FRAIS PICARD NARBONNE		5 393 019 €	5 393 019 €
2021	BURGER KING MONTAUBAN		1 154 246 €	1 154 246 €
2021	BURGER KING REMIREMONT		2 919 950 €	2 919 950 €
2021	BURGER KING INGRE		2 679 472 €	2 679 472 €
TOTAL I		**285 789 744 €**	**91 150 604 €**	**376 940 348 €**
B. Immeubles en cours de construction				
TOTAL II		**-**	**-**	**-**
C. Avances et Versements sur compromis d'achat				
TOTAL III		**-**	**-**	**-**
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)		**285 789 744 €**	**91 150 604 €**	**376 940 348 €**

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**DOTATIONS DE L'EXERCICE**	**DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS**	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE**
Frais d'établissement et de développement	1 170	-	-	1 170
TOTAL	**1 170**	**-**	**-**	**1 170**
NATURE DES PROVISIONS	**MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**AUGMENTATIONS**	**DIMINUTIONS**	**MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE**
Provisions règlementées (A)				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**
Provisions pour risques et charges (B)				
Provisions pour grosses réparations	794 949	1 372 053	162 347	2 004 655
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	**794 949**	**1 372 053**	**162 347**	**2 004 655**
Provisions pour dépreciations (C)				
Provisions pour dépréciations sur comptes clients	440 526	186 409	429 627	197 308
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
TOTAL	**440 526**	**186 409**	**429 627**	**197 308**
TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C)	**1 235 475**	**1 558 462**	**591 974**	**2 201 963**

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU (N-1)	DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU (N)
Fonds collectés	264 039 016	94 377 687	358 416 703
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- prélèvements prime d'émission	-8 442 585	-5 211 995	-13 654 580
- commission de souscription & recherche d'investisselment	-	-	-
- achat d'immeubles	-285 789 745	-91 150 603	-376 940 349
- frais d'acquisition (non récup.)	-12 789 647	-4 731 295	-17 520 942
- divers : travaux	-	-	-
- RAN débiteur	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR (1)	**-42 982 962**	**-6 716 206**	**-49 699 168**
+ emprunt en cours	55 800 000	27 915 592	83 715 592
SOMMES RESTANT À INVESTIR (1)	**12 817 038**	**21 199 386**	**34 016 425**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Fonds de roulement			
Ressources durables	427 683 335	307 023 793	120 659 542
Actif immobilisé	376 940 348	285 789 744	91 150 603
Total	**50 742 987**	**21 234 049**	**29 508 939**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Besoin d'exploitation			
Clients	6 533 699	5 347 723	1 185 976
Autres créances	19 772 363	9 550 005	10 222 358
Total (A)	**26 306 062**	**14 897 728**	**11 408 334**
Ressources d'exploitation			
Fournisseurs	2 910 513	1 666 524	1 243 988
Autres dettes	12 389 939	6 868 839	5 521 100
Total (B)	**15 300 452**	**8 535 363**	**6 765 089**
Besoins en fonds de roulement (A-B)	**11 005 609**	**6 362 365**	**4 643 245**
Excédents en fonds de roulement (B-A)	**-**	**-**	**-**
ECART N / N-1	**-**	**-**	
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	50 742 987	21 234 049	29 508 939
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
Besoins en fonds de roulement	11 005 609	6 362 365	4 643 245
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**39 737 378**	**14 871 684**	**24 865 694**

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 €		277 924 €			571 832 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	203 006 €		430 500 €		162 347 €	633 506 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	190 507 €		361 776 €			552 283 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	61 444 €		164 175 €			225 619 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	30 722 €		101 828 €			132 550 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	15 361 €		35 850 €			51 211 €
TOTAL	**794 948 €**		**1 372 052 €**		**162 347 €**	**2 004 654 €**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2021

PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 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 SCPI 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 isolement.

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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 5 avril 2022

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 1er août 2019.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2021, une commission sur les souscriptions de 10 791 697 €, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 2 648 662 €.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2021, d'un montant de 1 135 745 €.

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 2021.

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 2021.

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 2021.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 14 000 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société ACTIGERE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 47 050 €.

Fait à Paris, le 5 avril 2022,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2022

PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 2021.

Durant l'année 2021, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, le 1er avril, le 6 mai et 15 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 30 mars 2022, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2021. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2021, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 5 965 associés qui détiennent 1 613 081,59 parts pour un capital social de 290 354 686 €, soit 349 787 389 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 398 979 601 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2020 s'élève à 436 632 parts. La collecte nette, quant à elle, s'élève à 428 196 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 388 753 000 €.

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI Cristal Rente a procédé à 10 acquisitions pour un montant global de 94 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 6,12%. Sa stratégie d'investissement consistait à augmenter l'exposition aux actifs résilients tels que le commerce alimentaire, le bricolage et le jardinage, à conserver le ratio entre la part des plus-values potentielles et le rendement brut du patrimoine et à renforcer les partenariats avec des exploitants par des opérations de sale and lease-back.

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 en 2021 à 21 321 726 € contre 13 617 711 € pour l'exercice 2020, ce qui représente une variation de +56,57%.

La vacance financière du patrimoine est de 2,36% au titre de l'année 2021 et correspond en partie à la vacance structurelle des locaux d'Amnéville. En ce qui concerne les locaux vacants de Louveciennes, de Lapalisse et de Marseille et de Thuir impactant également le ratio financier, ils font l'objet des mandats de commercialisation en cours.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 93 900 000 € au 31/12/2021.

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

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

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

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

Un sixième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de SOCFIM de 20 000 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 17 juin 2021, au taux révisable Euribor 3 mois + 150 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 65,33%.

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

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

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

Tous les emprunts sauf celui de Socfim ont été utilisés en totalité.

Le ratio d'endettement effectif s'établit à 23,07% au 31/12/2021.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Provision pour gros entretiens

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

Suite à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux de la SCPI et afin d'appliquer un principe de gestion prudentielle, il a été constitué une réserve financière sous forme d'une provision pour gros entretiens d'un montant de 2 004 655 € au titre de l'année 2021.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 30 mars 2022, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL RENTE pour 2021.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	341 820 611	211,91
Valeur de réalisation	353 633 263	219,23
Valeur de reconstitution	420 257 770	260,53

Comptes et résultat

Notre réunion du 30 mars 2022 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 2021 fait apparaître un résultat net de 15 329 253 € soit 11,80 € par part en jouissance.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2021 de 11 000 000 € soit 12,47 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 351 389 €, soit 0,25 € par part en jouissance.

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

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

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

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2021 à :

- L'administration de la société : 2 648 662 € HT
- La collecte des capitaux : 10 791 697 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 1 135 744,98 € TTI
- Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage : 47 050 € HT

En 2021, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 € HT.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 30 mars 2022 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 et extraordinaire 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.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 30 mars 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 RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021

PHOTO NON CONTRACTUELLE

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à la somme de 15 329 253 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	15 329 253 €
Report à nouveau	22 136 €
Résultat à affecter	15 351 389 €
Dividende 1T2021 (règlement avril 2021)	3 390 000 €
Dividende 2T2021 (règlement juillet 2021)	3 710 000 €
Dividende 3T2021 (règlement octobre 2021)	3 900 000 €
Résultat à affecter	4 351 389 €
Dividende 4T2021 (règlement janvier 2022)	4 000 000 €
Résultant restant à affecter au 31/12/2021	351 389 €
Affectation au Report à nouveau	351 389 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	341 820 611	211,91
Valeur de réalisation	353 633 263	219,23
Valeur de reconstitution	420 257 770	260,53

Septième 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 2022 à 5 500 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale décide, conformément à la note d'information, que la SCPI peut recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les conditions de l'opposabilité de la cession de parts sociales à la société conformément à l'article 1690 du Code civil.

En conséquence, l'ARTICLE 10 des statuts 1 – Cession directe entre vifs est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1 – Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 10 demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale décide que, conformément à la note d'information, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait en période de collecte correspond au nominal majoré de la prime d'émission.

L'assemblée générale décide de modifier l'article 11 des statuts en supprimant la mention « (soit le prix de souscription en vigueur) » dans le paragraphe VALEUR DE RETRAIT – 1. En période de collecte – a).

Le reste de l'ARTICLE 11 demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale décide que la Société de gestion ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire, sauf en cas de refinancement des actifs.

Treizième résolution

En conséquence de l'adoption des 8e et 12e résolutions, l'assemblée générale décide de modifier l'article 16 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant qui ne pourra dépasser le tiers de la valeur des actifs immobilisés.

En outre, la Société de gestion ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire, sauf en cas de refinancement des actifs.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat. »

Quatorzième résolution

En conséquence de l'adoption de la 12e résolution, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 23 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 23

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

(...)

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 23 demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale décide de modifier la commission perçue par la Société de gestion à titre de frais de dossier lorsque la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour la porter à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

En conséquence, le paragraphe relatif aux commissions de cession de parts de l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

Une commission de cession ou de mutation de parts :

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion perçoit une commission de 4% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 18 demeure inchangé.

Seizième 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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

- **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.

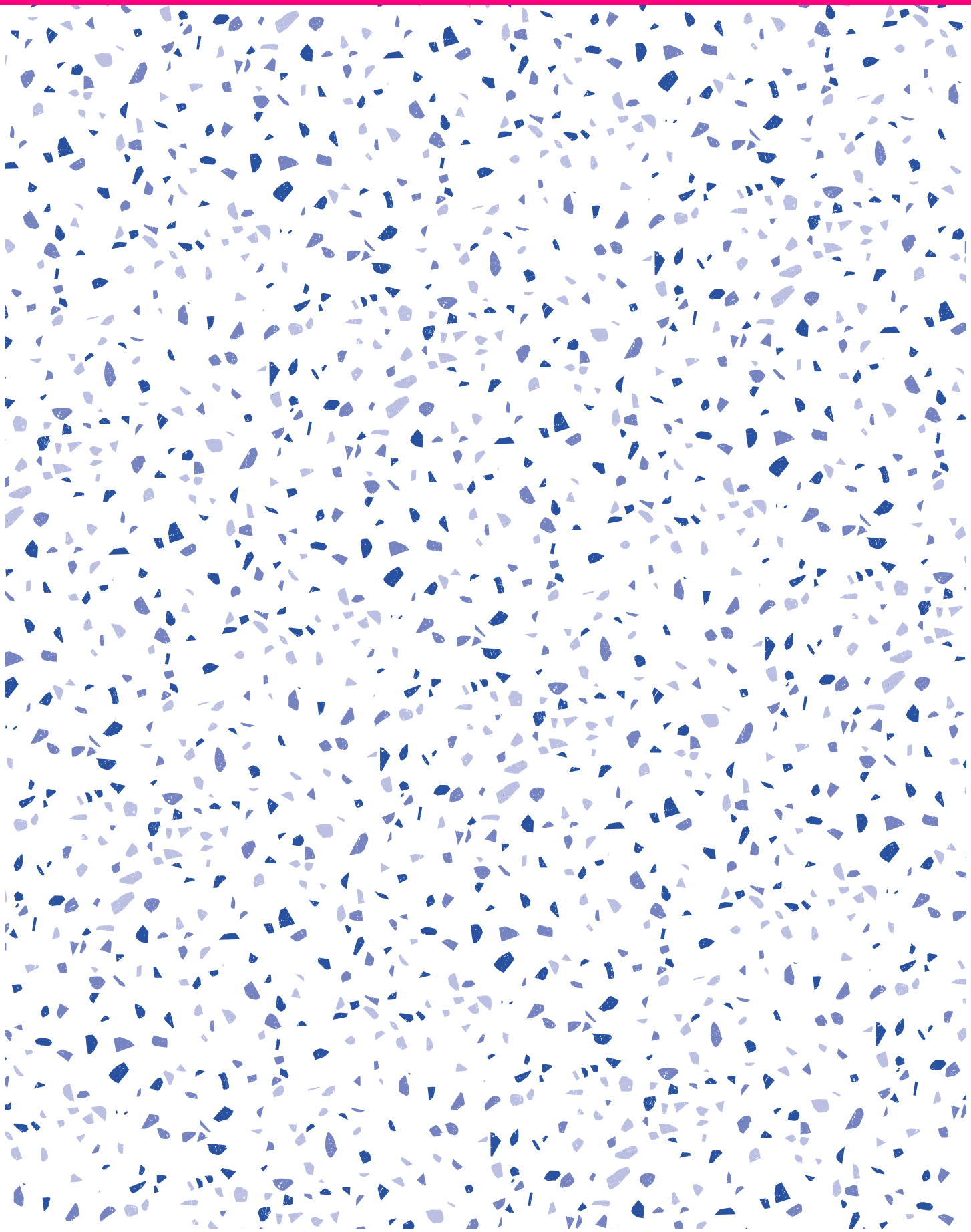
VALEUR DU PATRIMOINE

- **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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

www.inter-gestion.com
2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52

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°GP 12000008 du 29 Février 2012.