



RAPPORT ANNUEL 2022

SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
34	Les comptes au 31 décembre 2022
38	Annexes financières
46	Rapport du Commissaire aux comptes
50	Rapport du conseil de surveillance
54	Projets de résolutions
60	Glossaire

Présentation



Informations

Caractéristiques

SCPI CRISTAL Rente

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

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

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

Suppléant : SEREC Audit

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 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 Gladys Grondin, Monsieur Huy Hoang Nguyen, Madame Marie-Anne Jeannel, Madame Véronique Pain, Monsieur Maxime Pain (président), Monsieur Vincent Jarry et Madame Marie-Christine Spitzer.

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 : STABILITÉ, PERFORMANCE ET DIVERSIFICATION



L'année 2022 a permis aux SCPI d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte. Cet excellent cru, qui s'inscrit dans la dynamique observée au cours des années antérieures, confirme l'attractivité d'un produit plébiscité par les souscripteurs. En continuant à servir un dividende élevé pouvant atteindre ou dépasser 5%, ce placement a montré sa résilience face aux conséquences économiques de la crise sanitaire.

Certes, l'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt. Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que cette hausse limitera la capacité des épargnants, comme celle des fonds d'investissement, à recourir au crédit pour investir.

Néanmoins, les SCPI apparaissent bien armées pour affronter un risque éventuel de stagflation. Grâce aux loyers générés par leurs actifs immobiliers, qui constituent une source de rémunération stable et indexée, elles peuvent servir à leurs associés une allocation périodique revalorisée régulièrement, sous forme de dividendes. Elles peuvent également concourir à la formation d'une source de revenus en vue de la retraite avec les plans d'épargne à versements périodiques ou le démembrement de la propriété des parts souscrites.

Quant au bilan 2022 de CRISTAL Rente, il s'est traduit par une collecte bondissant de près de 30% et un record d'investissement avec 177 millions d'euros d'acquisitions dont 42 millions d'euros réalisés en Espagne. Il s'agit de la première acquisition du véhicule à l'étranger amorçant de ce fait sa stratégie paneuropéenne dédiée aux actifs commerciaux.

La Société de gestion se projette sur cette année 2023 avec confiance, en s'appuyant, d'une part, sur la conviction que les SCPI joueront un rôle majeur d'investisseurs sur fonds propres dans tous les segments des marchés immobiliers en France, en Europe et à l'international, continuant à apporter une réponse solide au besoin de stabilité et de rentabilité des Français pour leur épargne.

Et d'autre part, sur la capacité de CRISTAL Rente, classée meilleure SCPI de commerces pour la troisième année consécutive⁽¹⁾, et celle de sa cadette diversifiée CRISTAL Life, labellisée ISR, à satisfaire pleinement ces deux objectifs.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

(1) Prix remis par Mieux Vivre Votre Argent et Le Particulier.



Chiffres clés



5,05%

Le taux de distribution 2022

(supérieur aux 4,53% du marché des SCPI
– Source Aspim).



536 224 773 €

La capitalisation au 31 décembre 2022.



8 624

associés au 31 décembre 2022.



32

nouveaux actifs, portant
leur nombre à 183.



250 €

Le prix de souscription
de la part.

268,34 €

Valeur de reconstitution.

225,87 €

Valeur de réalisation.



6,85%

TRI
5 ans

6,76%

TRI
10 ans

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1^{er} janvier 2022 : 247,34 €

La collecte brute de l'année s'élève à 135 934 958 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2022 a atteint 386 081 837 €, soit 468 610 255 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation de 536 224 773 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte nette s'établit à 118 822 867 €.

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
2018	98 105 400 €	545 030	1 727	3 865 144 €	238 €
2019	156 629 460 €	870 165	2 901	6 703 113 €	245 €
2020	213 279 441 €	1 184 886	4 074	7 859 095 €	247 €
2021	290 354 686 €	1 613 082	5 965	10 791 697 €	247 €
2022	386 081 837 €	2 144 899	8 624	13 590 119 €	250 €

Marché des parts

15 714 parts ont été retirées au cours de l'année 2022

À ce jour, la Société de gestion n'a reçu aucune demande d'inscription sur le registre des ordres.

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.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN € HT)
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
2022	15 714	0,73%	1,36 jours	0	0

Emprunt bancaire

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

Le montant global des emprunts relatifs aux investissements directs s'élève à 102 893 330 € hors intérêts au 31/12/2022 :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
09/07/2014	Crédit Foncier	In fine	5 300 000 €	8 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an	2% depuis janvier 2017	2022
24/11/2015	Crédit 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	Crédit Foncier	In fine	16 000 000 €	8 ans	100,00%	Taux fixe de 4,36% partiellement remboursé	4,36%	2025
09/09/2020	BNP	In fine	28 000 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2025
26/05/2021	BNP	In fine	12 600 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2026
17/06/2021	Socfim	In fine	20 000 000 €	7 ans	88,23%	Taux fixe de 4,44% pour 1ère tranche de 10 M€ et de 4,56% pour la seconde tranche	4,44% et 4,56%	2028
06/12/2021	Crédit Agricole	In fine	1 430 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,35%	1,35%	2028
14/09/2021	Caisse d'Épargne	In fine + amortissement (2024)	4 070 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,60% (refinancement + amortissement)	1,60%	2028
29/07/2022	BNP	In fine + amortissement (octobre 2022)	25 500 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	2029
TOTAL EMPRUNT			119 400 000 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2022

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2022	538 495 681 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2022	19,11%

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Agence bancaire	CIC	Seine-Saint-Denis	Romainville
Automobile	Arverne Automobiles (Toyota) - Groupe Gerbier	Puy-de-Dôme	Aubière
Automobile	GMSA (Fiat) - Groupe Gerbier	Savoie	La Ravoire
Automobile	Norauto	Essonne	Milly-la-Forêt
Automobile	Peugeot	Haute-Vienne	Limoges
Automobile	Point S	Côte-d'Or	Quetigny
Automobile	Prowash	Oise	Crépy-en-Valois
Automobile	Q Park	Haute-Garonne	Toulouse
Automobile	Station de Lavage	Aude	Narbonne
Automobile	Tesla	Meurthe-et-Moselle	Pulnoy
Bricolage	Bricomarché	Oise	Crépy-en-Valois
Bricolage	Bricomarché	Essonne	Milly-la-Forêt

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Bricolage	Mr.Bricolage	Yonne	Auxerre
Bricolage	Mr.Bricolage	Ille-et-Vilaine	Saint-Jouan-des-Guérets
Bricolage	Mr.Bricolage	Creuse	Guéret
Bricolage	Sol Arcadia Production	Landes	Peyrehorade
Bricolage	Mr.Bricolage	Creuse	Guéret
Cabinet dentaire	Dr Jonathan Costa	Seine-Saint-Denis	Romainville
Cabinet dentaire	JIM WDF	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Centre de soin	JLO	Val-d'Oise	Herblay
Commerce alimentaire	Aldi	Vosges	Fresse-sur-Moselle
Commerce alimentaire	Aldi	Rhône	Lyon
Commerce alimentaire	Aldi	Côte-d'Or	Quetigny
Commerce alimentaire	Aldi	Haute-Garonne	Revel
Commerce alimentaire	Aldi	Pyrénées-Orientales	Thuir
Commerce alimentaire	Aldi	Hérault	Vias
Commerce alimentaire	Aldi	Pyrénées-Atlantiques	Boucau
Commerce alimentaire	Aldi	Seine-et-Marne	Champagne-sur-Seine
Commerce alimentaire	Aldi	Isère	Chatta
Commerce alimentaire	Aldi	Meurthe-et-Moselle	Dommartin-lès-Toul
Commerce alimentaire	Aldi	Bas-Rhin	Erstein
Commerce alimentaire	Aldi	Moselle	Metz
Commerce alimentaire	Bio Milly	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Boucherie Arid	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	Boulangerie BG	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Boulangerie de la République	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Boulangerie Louise	Seine-et-Marne	Chelles
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Barcelone
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Barcelone
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Barcelone
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Torrelavega
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Girona
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Girona
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Girona
Commerce alimentaire	Carrefour	Espagne	Huelva
Commerce alimentaire	Carrefour Proximité	Val-d'Oise	Herblay
Commerce alimentaire	Casino	Drôme	Crest
Commerce alimentaire	Casino	Isère	Crolles
Commerce alimentaire	Casino Hyper Frais	Gironde	Saint-André-de-Cubzac
Commerce alimentaire	Casino Hyper Frais	Loire	Saint-Étienne
Commerce alimentaire	Casino Hyper Frais	Haute-Savoie	Seynod
Commerce alimentaire	Casino Hyper Frais	Gironde	Villenave d'Ornon
Commerce alimentaire	Comptoir des vignes	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Côté Boulange	Bas-Rhin	Schweighouse
Commerce alimentaire	Delpeyrat	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Diagonal	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Franprix	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Grand Frais : Avisec	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Grand Frais : boulangerie	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Grand Frais : crèmerie	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	Grand Frais : fromager	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Grand Frais : GDV	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	Grand Frais : GFDDV	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Grand Frais : Givigros	Bas-Rhin	Schweighouse
Commerce alimentaire	Grand Frais : Le Fromager de Narbonne	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Grand Frais : primeur	Vaucluse	Avignon
Commerce alimentaire	Grand Frais : primeur	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce alimentaire	Grand Frais : SA GDV	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Grand Frais : SNC Le Potager de Narbonne	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Grand Frais : SNC Narbonneco	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Herboviandes	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Hyper Casino	Var	Le Pradet

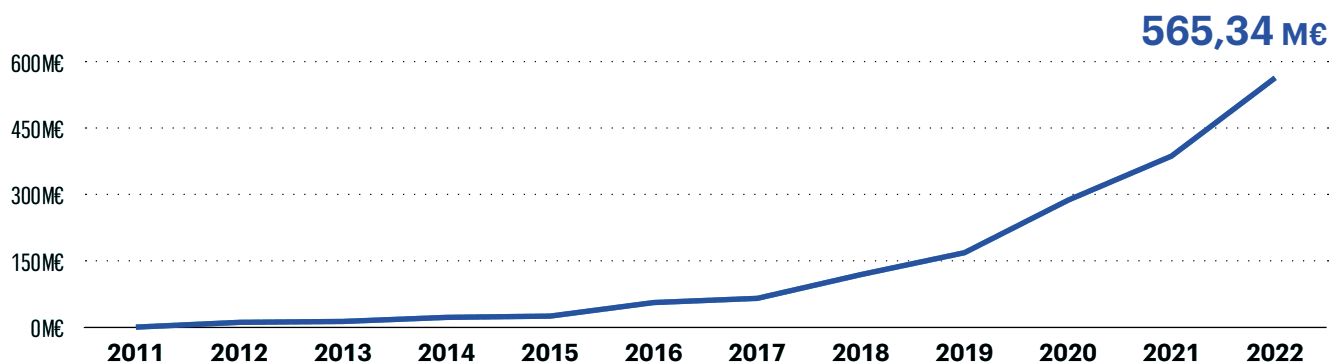
ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Commerce alimentaire	Intermarché	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce alimentaire	Intermarché	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce alimentaire	KFC	Seine-Saint-Denis	Bondy
Commerce alimentaire	La Gourmandise	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	La Vie Claire	Seine-Saint-Denis	Romainville
Commerce alimentaire	Lidl	Rhône	Caluire-et-Cuire
Commerce alimentaire	Lidl	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Lidl	Côte-d'Or	Neuilly-lès-Dijon
Commerce alimentaire	Maisadour	Landes	Peyrehorade
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Château-Salins
Commerce alimentaire	Match	Meurthe-et-Moselle	Dombasles-sur-Meurthe
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Guenange
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Niedermörs
Commerce alimentaire	Match	Nord	Perenchies
Commerce alimentaire	Match	Moselle	Saint-Avold
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Schirmeck
Commerce alimentaire	Match	Bas-Rhin	Sélestat
Commerce alimentaire	Monoprix	Yvelines	La Celle-Saint-Cloud
Commerce alimentaire	Natureo	Yvelines	Louveciennes
Commerce alimentaire	Picard	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce alimentaire	Picard	Aude	Narbonne
Commerce alimentaire	Pizza Bonici	Yvelines	Louveciennes
Commerce alimentaire	Rôtisserie	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce alimentaire	So Bio	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Commerce alimentaire	Union Plaimont	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce alimentaire	Wino	Yvelines	Louveciennes
Crèche	Crèche	Paris	Paris
Crèche	Crecheo	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Discount non alimentaire	Action	Seine-et-Marne	Chelles
Discount non alimentaire	Action	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Discount non alimentaire	GiFi	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Dax
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Gabarret
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Galgon
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Grenade-sur-l'Adour
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Hagetmau
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Lit-et-Mixe
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mimizan
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Morcenx
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Mugron
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Orthez
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Podensac
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Pomarez
Jardinerie	Gamm Vert	Pyrénées-Atlantiques	Saint-Pée-sur-Nivelle
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Sever
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Saint-Vincent-de-Tyrosse
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Sarbazan
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Soustons
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Villeneuve-de-Marsan
Jardinerie	Jardiland	Côte-d'Or	Chenôve
Jardinerie	Jardiland	Nord	Grande-Synthe
Jardinerie	Jardiland	Creuse	Guéret
Jardinerie	Jardiland	Gard	Nîmes
Jardinerie	Jardiland	Cher	Saint-Germain-du-Puy
Jardinerie	Jardiland	Sarthe	Saint-Saturnin
Jardinerie	Jardiland	Charente-Maritime	Saintes
Jardinerie	Jardiland	Charente	Soyaux
Jardinerie	Jardiland	Dordogne	Trélissac

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Jardinerie	Jardiland	Lot-et-Garonne	Agen
Jardinerie	Jardiland	Deux-Sèvres	Bessines
Jardinerie	Jardiland	Charente	Champniers
Jardinerie	Jardiland	Val-de-Marne	La Queue-en-Brie
Jardinerie	Jardiland	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Aire sur l'Adour
Jardinerie	Gamm Vert	Landes	Biscarosse
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	La Teste-de-Buch
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Le Barp
Jardinerie	Gamm Vert	Gironde	Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Jardinerie	Gamm Vert	Gers	Vic Fezensac
Jardinerie	Truffaut	Haute-Vienne	Limoges
Logistique	Eurasia	Seine-Maritime	Le Havre
Matériaux de construction	Point P	Haute-Saône	Vesoul
Outils professionnels	La Plateforme du Bâtiment	Paris	Paris
Production d'électricité	Green Yellow	Var	Le Pradet
Résidences gérées	Adagio Aparthotel	Hauts-de-Seine	Vanves
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	Fontaine Médicis	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	Pythagore Grande Arche	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Résidences gérées	Pythagore Queuleu	Moselle	Metz
Résidences gérées	Saint-Mandéen	Paris	Paris
Résidences gérées	Studea Facotel	Hauts-de-Seine	Courbevoie
Résidences gérées	Studeo Facotel	Hauts de Seine	Montrouge
Restauration	Aless	Val-de-Marne	Nogent-sur-Marne
Restauration	Buffalo Grill	Somme	Abbeville
Restauration	Buffalo Grill	Haute-Garonne	Fenouillet
Restauration	Buffalo Grill	Puy-de-Dôme	Lempdes
Restauration	Buffalo Grill	Yvelines	Plaisir
Restauration	Buffalo Grill	Hautes-Pyrénées	Tarbes
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Colomiers
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Colomiers
Restauration	Burger King	Vosges	Golbey
Restauration	Burger King	Val-d'Oise	Herblay
Restauration	Burger King	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	Burger King	Mayenne	Mayenne
Restauration	Burger King	Seine-Maritime	Mers-Les-Bains
Restauration	Burger King	Seine-Maritime	Mers-Les-Bains
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Montgiscard
Restauration	Burger King	Haute-Garonne	Montgiscard
Restauration	Burger King	Vaucluse	Orange
Restauration	Burger King	Vaucluse	Orange
Restauration	Burger King	Ain	Ornex
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Pontault-Combault
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Vaux le Penil
Restauration	Burger King	Val-de-Marne	Villiers-sur-Marne
Restauration	Burger King	Loiret	Ingré
Restauration	Burger King	Loiret	Ingré
Restauration	Burger King	Mayenne	Mayenne
Restauration	Burger King	Tarn-et-Garonne	Montauban
Restauration	Burger King	Tarn-et-Garonne	Montauban
Restauration	Burger King	Ain	Ornex
Restauration	Burger King	Vosges	Remiremont
Restauration	Burger King	Vosges	Remiremont
Restauration	Burger King	Seine-et-Marne	Vaux-le-Pénil
Restauration	Hippopotamus	Haute-Garonne	Roques-sur-Garonne
Restauration	Ichiki	Essonne	Milly-la-Forêt
Restauration	Quick	Val-de-Marne	Créteil
Restauration	Quick	Essonne	Fleury-Mérogis
Restauration	Quick	Seine-Saint-Denis	Saint-Denis

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Salle de sport	FMH 1	Essonne	Milly-la-Forêt
Santé	Le Lunettarium	Essonne	Milly-la-Forêt
Site radioélectrique, équipement technique, pylône	TDF	Landes	Peyrehorade
Vacant	Vacant	Moselle	Amneville
Vacant	Vacant	Moselle	Amneville
Vacant	Vacant	Moselle	Amneville
Vacant	Vacant	Moselle	Amneville
Vacant	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	Vacant	Val-de-Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	Vacant	Allier	Lapalisie
Vacant	Vacant	Allier	Lapalisie
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Yvelines	Louveciennes
Vacant	Vacant	Bouches-du-Rhône	Marseille
Vacant	Vacant	Pyrénées-Orientales	Thuir
Vacant	Vacant	Pyrénées-Orientales	Thuir

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2022 un patrimoine immobilier composé de 183 actifs représentant une surface de 374 555 m².

Evolution du patrimoine dans le temps



Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2022

L'année 2022 a été marquée par la montée de l'inflation, l'évolution de l'OAT de près de 300 points de base et le resserrement des taux directeurs. La quantité d'investissements immobiliers dans le monde a diminué de presque 25% par rapport à 2021. En France, ils ont représenté un montant de 25 Mds€ soit une baisse de -3,42%. Cette baisse s'est concentrée principalement sur le 4ème trimestre 2022 suite aux retraits des actifs du marché et de l'attentisme des investisseurs par rapport à l'évolution des paradigmes économiques. La typologie la plus touchée concerne les bureaux dont le volume investi a chuté d'environ 20% en 2022.

Les acquisitions en immobilier commercial ont atteint 5,7 Mds€, soit une hausse de 80% en comparaison avec l'année précédente. Les volumes investis par typologie de commerces font ressortir une augmentation de 15% d'acquisition d'actifs situés dans des parcs d'activités commerciales, au détriment des rues commerçantes. Les cessions d'actifs de type « centres commerciaux » sont restées stables et représentent 21% du volume global d'acquisitions. Parmi les différentes activités commerciales, le secteur alimentaire a concentré la part d'investissements la plus importante avec 740 M€, soit presque 13% des montants investis.

L'année 2022 a également été marquée par les opérations de transformation d'usages et ont totalisé 1,7 Mds€ d'investissements. Il s'agit notamment des opérations de

changement d'usage de bureaux vers des logements ou des résidences étudiantes.

Au début du 3^e trimestre 2022, les taux de rendement primes en France ont subi une compression de 25 à 50 points de base et ont amorcé une légère décompression en fin d'année.

Au cours de l'exercice 2022, CRISTAL Rente a procédé à 12 acquisitions pour un montant global de 167 M€ et sur la base d'un taux moyen brut AEM de 5,84%. La politique d'investissement du fonds est restée axée majoritairement sur la distribution alimentaire et la restauration rapide. Cependant, la SCPI a su profiter des opportunités du marché pour diversifier davantage son portefeuille d'actifs ; premièrement via l'acquisition de crèches et magasins bazar, mais aussi en investissant à l'étranger, dans le cadre de l'opération de « sale and lease back » du portefeuille de 8 actifs Carrefour en Espagne.

Le fonds a également procédé à son premier investissement indirect dans un véhicule professionnel dont la stratégie est également centrée sur les actifs commerciaux. Le montant de cette participation est de 10,5 M€ et permet à CRISTAL Rente de diversifier son allocation au sein du portefeuille d'actifs.

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

Les investissements en commerce alimentaire ont représenté 136 M€ en volume global des transactions du fonds en 2022, ce qui a permis de renforcer la « poche principale » d'allocation d'actifs commerciaux au sein du portefeuille de la SCPI. Ces acquisitions portent sur une pluralité de formats : hypermarché, supermarché, retail park de proximité, etc. avec un taux de rendement brut entre 5,85% et 6%.

Ce secteur suscite de plus en plus d'intérêt auprès des investisseurs puisqu'il est passé de 10% des volumes investis à 37% d'acquisitions réalisées au sein de l'Union Européenne en 2020. Il est aujourd'hui considéré comme une « valeur sûre » dans le marché évolutif du fait de revenus sécurisés à long terme et de son omnicanalité, lui permettant de s'adapter aux besoins des populations dans un contexte de croissance démographique et urbaine.

1.1. Trois acquisitions unitaires d'actifs exploités par le Groupe Casino : Saint-André-de-Cubzac (33), Annecy (74) et Saint-Étienne (42)

Les trois hypermarchés exploités par l'enseigne Hyper Frais de Casino sont situés dans des emplacements stratégiques en région. La ville de Saint-André-de-Cubzac (33) bénéficie d'un dynamisme économique et démographique important depuis quelques années et représente le pôle économique le plus important de la Haute Gironde en regroupant 22% de la population. Annecy (74) bénéficie d'une forte croissance

démographique et jouit également d'une renommée mondiale avec plusieurs millions de visiteurs chaque année. L'hypermarché dispose également d'une zone de chalandise de 467 000 habitants qui lui permet de capter une forte clientèle. Pour ce qui est de l'actif situé à Saint-Étienne (42), il bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une forte visibilité en raison de sa proximité avec le centre-ville. L'hypermarché est également la locomotive alimentaire dans la zone commerciale principale de l'agglomération stéphanoise.

Ces trois actifs totalisent plus de 4,9 M€ de loyer annuel pour une surface totale de 35 000 m² et sont complétés par des galeries commerciales offrant plusieurs services.

Depuis le début de l'année 2022, le groupe Casino a entamé une politique de développement visant à s'étendre davantage sur le territoire français. En effet, le groupe a ouvert environ 800 magasins depuis janvier 2022. Le groupe Casino est aujourd'hui le 1^{er} groupe de commerces de proximité et le 2^e acteur du e-commerce en France, avec 1,2 Mds€ de résultat opérationnel et 11 500 magasins.

Ces trois actifs s'inscrivent dans la stratégie « conservatrice » du fonds visant l'acquisition d'actifs à dominante alimentaire, considérés comme essentiels et présentant « une valeur défensive » en cas de mutations économiques défavorables.

1.2. Portefeuille d'actifs de proximité situé à Milly-La-Forêt (91)

CRISTAL Rente a acquis un portefeuille d'actifs commerciaux à Milly-la-Forêt dans le sud-est de l'Essonne, en Île-de-France. Avec 82 entreprises implantées, la zone d'activités du Chênet bénéficie d'une forte attractivité auprès de la population locale et des communes alentour.

Cette zone comprend plusieurs grandes enseignes telle que LIDL, chaîne de soft discount alimentaire (100 Mds € de chiffre d'affaires en 2021), Picard, chef de file de la distribution de produits surgelés (1,7 Mds€ de CA en 2021), et Norauto, leader Européen de l'entretien et de l'équipement automobile (810 M€ de CA en 2020). L'acquisition de ce portefeuille d'actifs a permis à CRISTAL Rente de bénéficier des commerces de proximité de type commerce alimentaire, salle de sport, restaurant, activité d'entretien automobile, etc.

Les actifs, acquis en pleine propriété, génèrent un revenu annuel de 624 K€ et représentent une surface totale d'environ 5 500 m².

1.3. Portefeuille de 8 actifs Carrefour situés en Espagne

CRISTAL Rente a procédé pour la première fois à une acquisition de commerces en dehors de nos frontières dans le cadre d'une opération de « sale and lease back ». Le portefeuille est composé de 7 supermarchés exploités par l'enseigne Carrefour et d'un supermarché Supeco (enseigne discount de Carrefour). Ce portefeuille représente une surface totale de 35 292 m² et génère un revenu annuel de

2,5 M€, dans le cadre des baux « triple net » ayant une durée ferme de 10 ans.

La majorité des actifs est située dans la région catalane, au sein d'agglomérations comme Barcelone et Gérone, concentrant 20% des richesses du pays. La zone est très attractive à l'international.

En 2021, le groupe Carrefour a réalisé un chiffre d'affaires record de 10 Mds€ en Espagne, en hausse de 4,6% par rapport à l'année précédente. Le groupe occupe 10% des parts du marché espagnol et s'impose en leader sur le bio en grande surface alimentaire.

Suite à cet investissement, la poche « alimentaire » de la SCPI dépasse aujourd'hui plus de 50% de la valeur globale du patrimoine et permet de qualifier le fonds de « paneuropéen » avec un fort levier d'actifs résilients et une diversification géographique.

2. Investissement dans la restauration rapide

Le marché mondial de la restauration rapide a atteint plus de 700 Mds€ en 2021 avec une croissance potentielle de près de 5% d'ici 2029. Il s'agit d'un secteur en pleine expansion, porté par les changements de modes de consommation de la génération des milléniaux, l'expansion de l'industrie agroalimentaire, l'augmentation du taux d'emploi, l'enrichissement de la population et l'urbanisation. Lié étroitement à l'industrie alimentaire, il fait partie des actifs à fort potentiel de résilience.

2.1. Quatre acquisitions sous l'enseigne Buffalo Grill

CRISTAL Rente a investi dans quatre actifs Buffalo Grill situés en région, avec des baux commerciaux d'une durée ferme de 12 ans.

Après l'acquisition de Courtepaille en 2020, le groupe Buffalo Grill a adopté le nom « Napaqaro » afin de créer une nouvelle identité plus moderne et hybride. En 2021, le groupe a lancé la marque digitale Bun Meat Bun et repris la franchise Popeye's Louisiana Kitchen en France en partenariat avec Restaurant Brands International (plus de 600 restaurants en France et un CA avoisinant les 800 M€).

2.2. Une acquisition sous l'enseigne Burger King, dans la périphérie de Golbey (88)

Le fonds a acquis un actif unitaire exploité sous l'enseigne Burger King et situé à Golbey (Vosges). Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'allocation d'actifs commerciaux visant à constituer une poche de diversification dédiée à la restauration rapide et amorcée depuis 2019.

Le portefeuille global génère un revenu locatif de 3,3 M€, bénéficie de baux commerciaux d'une durée ferme de 12 ans et représente une surface totale de 5 687 m².

Le groupe Bertrand constitue le 1^{er} groupe de restauration en France avec 1 000 restaurants et 2,2 Mds€ de CA, dont la moitié provenant de Burger King. Avec une tendance très favorable de la restauration rapide sur le marché, son offre de franchise multi-enseignes et son développement digital, le groupe dispose d'un très fort potentiel de croissance en France.

3. Investissement dans une poche de diversification :

3.1. Portefeuilles d'actifs de discount non alimentaire : Action et GiFi à Laxou, Action à Chelles

Le fonds a acquis trois actifs exploités par deux grandes enseignes spécialistes du discount non alimentaire : Action et GiFi. Ces actifs sont situés à Chelles (Île-de-France), dans une zone en plein développement économique et à Laxou (Meurthe-et-Moselle), dans une zone en pleine restructuration.

Le portefeuille génère un revenu annuel de 406 K€ et représente une surface d'environ 4 200 m².

Le discount non alimentaire existe en France depuis les années 80 avec l'ouverture du premier magasin GiFi. Il intègre aujourd'hui une large gamme de produits allant de l'habillement, à l'hygiène-beauté jusqu'à l'épicerie et vise la densification de son maillage territorial. Dans un contexte de réduction du pouvoir d'achat, les enseignes du « smart discount » se sont multipliées en France : Action, Zeeman, B&M, Normal, Hema, etc. et ont généré ensemble 10 Mds€ de CA en 2022, dont 30% par Action qui reste le leader du secteur.

Concernant Action, le groupe néerlandais est présent en France depuis 10 ans avec 700 magasins et au total 1 700 magasins dans 8 pays européens. Son chiffre d'affaires s'est élevé à 6,8 Mds€ en 2021 selon les données publiées actuellement.

Après 40 ans d'existence, le groupe GiFi compte 500 magasins en France et génère un chiffre d'affaires annuel moyen de 1,4 Mds€.

Les deux enseignes s'inscrivent dans la stratégie de diversification des poches d'allocation du fonds en raison de leurs résiliences économiques.

3.2. Acquisition d'une crèche dans le 16^e arrondissement de Paris

Dans un objectif de diversification visant les investissements dans les secteurs de la santé et à vocation sociale, la SCPI a acquis une crèche située à Paris.

La France est le pays européen où le taux de fécondité est le plus élevé. Cependant, l'offre d'accueil est insuffisante par rapport à la demande. Selon la Fédération Française des Entreprises des Crèches (FFEC), à peine 50% des demandes en crèches sont satisfaites. Afin de répondre à cette forte demande, le programme « Rebond Petit Enfance » vise à créer 200 000 places d'accueil d'ici 2027. Le marché

s'organise de la manière suivante : les structures publiques représentent 60% des établissements, les associations 22% et les micro-crèches et entreprises privées 18%. Situé dans le 16^e arrondissement de Paris, cet actif participera à la conservation de la valeur vénale du patrimoine par son caractère essentiel.

Politique d'arbitrage

Cessions intervenues en 2022

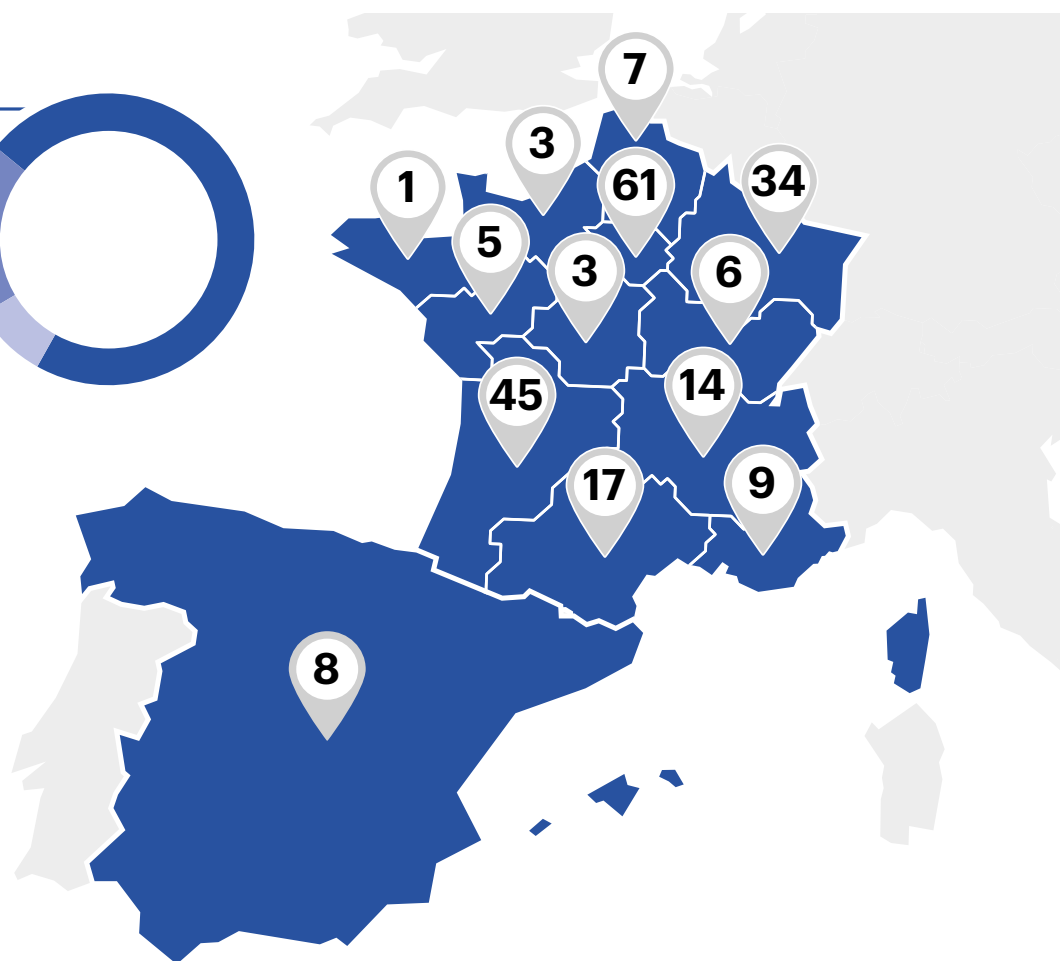
Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, CRISTAL Rente a procédé à la cession d'un entrepôt logistique situé au Havre (76) pour un montant total hors droits de 4,7 M€. Ce montant a été affecté au remboursement des emprunts initiaux conformément à la politique prudentielle du fonds en matière d'effet de levier. La plus-value comptable de 40 K€ a été intégralement réimputée à la trésorerie d'investissement.

Répartition géographique du patrimoine*

Région
73,08%

Île-de-France
19,40%

Étranger
7,52%

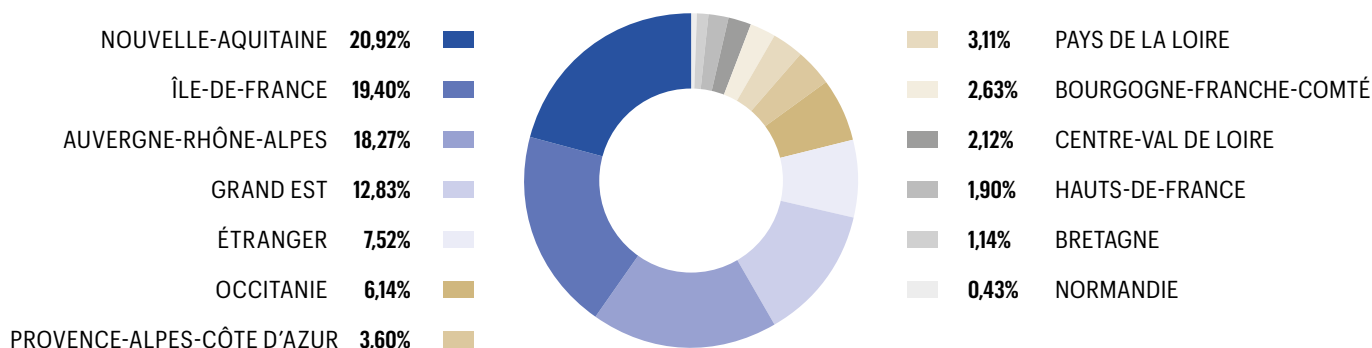


Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine*

RÉPARTITION	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS/ DIVERS / SANTÉ	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
Île-de-France	-	98 200 000 €	5 027 000 €		369 000 €	103 596 000 €	18,32%
Paris	-	4 480 000 €	1 450 000 €		142 000 €	6 072 000 €	1,07%
Région	-	393 034 894 €	19 810 000 €		337 000 €	413 181 894 €	73,08%
Étranger	-	42 500 000 €				42 500 000 €	7,52%
TOTAL	0 €	538 214 894 €	26 287 000 €	0 €	848 000 €	565 349 894 €	

*hors investissements indirects non contrôlés.

Répartition par région*



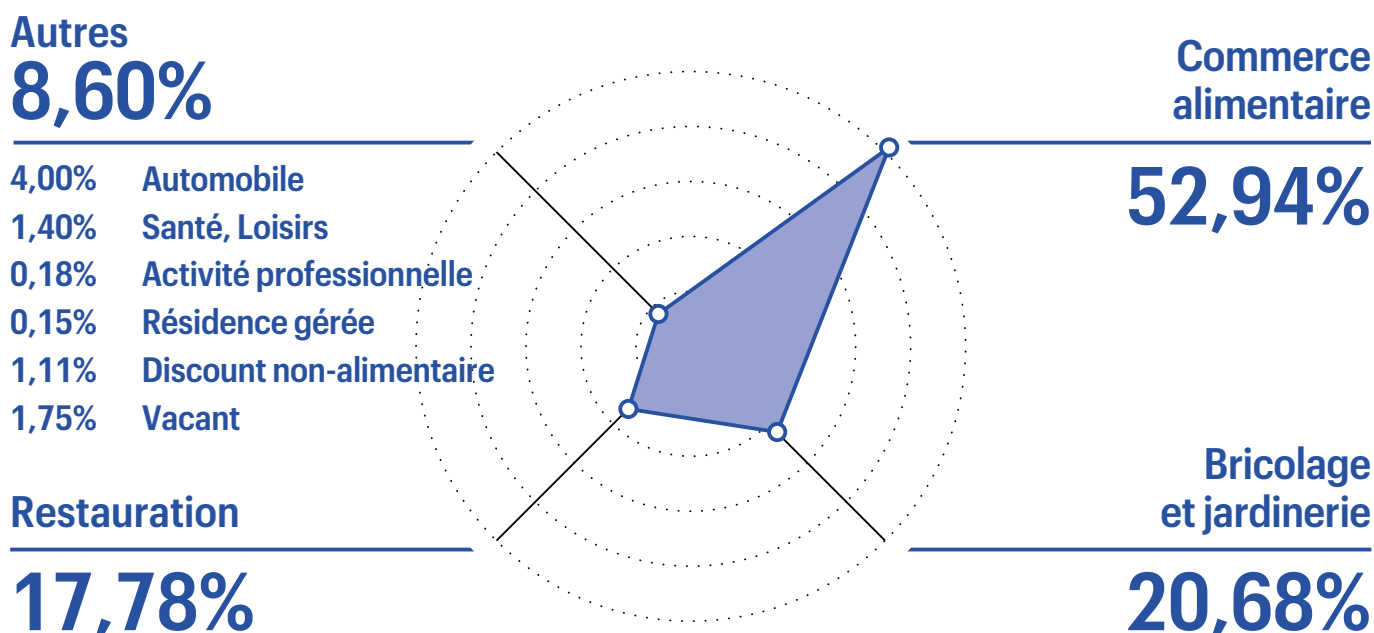
En 2022, la stratégie d'allocation de CRISTAL Rente s'est caractérisée par les trois lignes directrices suivantes :

- Consolider la stratégie d'acquisition autour des besoins essentiels par des investissements en commerce alimentaire, restauration rapide en France et à l'étranger, afin de maintenir un rapport équilibré entre le potentiel de réversion positif et le rendement brut global du patrimoine ;

- Diversifier les poches d'allocation des actifs commerciaux ayant un caractère résilient et une « valeur défensive » ;
- Renforcer les partenariats avec des exploitants par des opérations de « sale and lease-back ».

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

Répartition du patrimoine par typologie d'activité*



*hors investissements indirects non contrôlés.

Point sur le marché en France

Le commerce alimentaire

Entre l'inflation, la spéculation sur les matières premières agricoles, et la proposition de loi Descrozaille portant notamment sur les négociations entre les distributeurs et les industriels, la grande distribution alimentaire est en train de se réinventer avec l'apparition des axes de développement suivants : création d'entrepôts logistiques paneuropéens, rachat des enseignes physiques par les géants de l'e-commerce (Amazon et Whole Foods ou Alibaba avec le rachat de la filiale d'Auchan), nouveaux modèles discount avec ou sans mixité de typologies. Modérer l'inflation sur les produits alimentaires afin de préserver leurs parts de marché est aujourd'hui l'un des défis auxquels sont confrontées les enseignes alimentaires, qui s'adaptent en mettant en avant les marques distributeurs, les premiers prix ou marques nationales, ou même en proposant des « zones anti-gaspi ».

En ce qui concerne les parts de marché selon les données du mois d'octobre 2022, les groupes Leclerc, Carrefour et Les Mousquetaires dominent le classement avec 60% des parts de marché, suivis par le Groupement U (consolidant plus de 11% des dépenses). Pour ce qui est d'Auchan, Lidl et le Groupe Casino, ils représentent en moyenne plus de 7,5% des parts de marché par enseigne. Le discounter allemand Lidl enregistre par ailleurs la meilleure progression en 2022 qui est de 0,3% par rapport à l'année 2021, avec un taux de pénétration du marché dépassant 60%, proche donc des taux du Groupement Leclerc et du Groupe Carrefour.

En matière de distribution alimentaire discount, une nouvelle enseigne « Toujust » ouvrira prochainement son premier magasin avec pour objectif des prix 5 à 10% moins cher que les autres enseignes en circuit court. Le nouveau distributeur prévoit par ailleurs l'ouverture de 40 magasins fin 2023 et 310 d'ici 5 ans par le biais de participation des fournisseurs au capital de la structure afin de limiter les intermédiaires. L'enseigne proposera 80% de produits alimentaires et 20% d'articles non alimentaires.

Dans un marché alimentaire de plus en plus « binaire », le taux de discount se situe aujourd'hui entre 12% et 14% avec la progression de Lidl, la cession de Leader Price à Aldi et l'arrivée des nouvelles enseignes comme Supéco, propriété du groupe Carrefour qui compte à l'heure actuelle 21 magasins. Le phénomène de « trading down » des consommateurs conduit à remplacer les marques nationales par les marques distributeurs, et ces dernières par les produits discount. Ce marché de plus en plus mature devient un segment à part entière dans la grande distribution alimentaire.

L'e-commerce alimentaire présente un potentiel de croissance important du fait de nouvelles possibilités de livraison. Entre les plateformes de livraison de repas, le quick commerce, les « box » à cuisiner, les concepts de livraison

intégrée et les marketplaces, ce marché devrait atteindre plus de 8% en 2023 en France et contribue au renforcement d'un modèle hybride où achats en ligne et achats en magasin se complètent, avec pour conséquence le bouleversement de la supply chain traditionnelle et du paysage urbain ainsi que le développement de la technologie correspondant à cette « dualité ». Le « retail bashing » en commerce alimentaire est par conséquent loin de gagner du terrain sur ce marché qui a une forte capacité d'adaptation aux changements de consommation.

Le bricolage et la jardinerie :

Le marché du bricolage traduit un retour à l'équilibre après deux années marquées par la Covid, avec toutefois une forte progression par rapport à l'année 2019 : +15% au 1^{er} semestre 2022 en valeur et +8% en volume, ce qui confirme encore une fois l'intérêt des français pour l'aménagement de leurs logements et ce malgré le contexte inflationniste. De nombreux tutoriels incitent aujourd'hui les français à vouloir réaliser leurs travaux eux-même à cause de la hausse des prix des matières premières et de la main d'œuvre, ce qui permet au marché de conserver sa « bonne tenue ». Selon les données du mois d'avril 2022, le groupe Adeo avec l'enseigne Leroy Merlin, Weldom et Bricoman concentre 45% des parts de marché, suivi par le groupe Kingfisher (Castorama, Brico Dépôt) avec 26% des parts de marché. Vient ensuite le groupement des Mousquetaires avec Bricomarché, atteignant 14% et Mr.Bricolage avec 8,5%.

Par ailleurs, la proximité devient aujourd'hui un point stratégique dans la progression du maillage territorial. C'est le cas des enseignes Weldom (Groupe Adeo), Castorama ou de la nouvelle enseigne de proximité Screwfix (Groupe Kingfisher) qui a ouvert en octobre 2022 près de Lille. Le groupe annonce quatre à cinq points de vente dans le Nord de la France d'ici fin janvier 2023. Cette enseigne représente plus de 8 000 points de vente au Royaume-Uni et en Irlande avec une progression très significative en 10 ans.

Le marché du jardinage est aujourd'hui en recul de moins de 6% en valeur après deux années exceptionnelles et devrait représenter environ 8,5 Mds€. Confronté aujourd'hui à la concurrence des grandes surfaces du bricolage et de l'alimentaire, il subit des pressions tarifaires, accentuées par l'arrivée de « pure players » spécialisés dans le segment des outillages et des équipements. Toutefois, une forte inflation sur les produits alimentaires a renforcé l'engouement des français pour l'autoproduction. Par ailleurs, l'alimentaire devient aujourd'hui un outil de diversification de l'offre dans les magasins de jardinerie avec « Le Marché Bio » de Truffaut, « Frais d'ici » chez Gamm Vert ou « Bio&Co » chez Jardiland. L'objectif est de réduire la saisonnalité des ventes en proposant une gamme de produits alimentaires en circuit court disponible toute l'année, ce que vise par exemple la société InVivo avec la création de la structure « Teract » en 2022. En ce qui concerne la structuration commerciale, celle-

ci sera basée sur une convergence et une simplification de marques dédiées à l'autoproduction, la décoration végétale et l'alimentation animale, avec l'objectif d'engagements RSE.

La restauration

Le marché global de la restauration devrait retrouver début 2023 son niveau de 2019, notamment du fait de l'allocation croissante des dépenses sur ce secteur, ainsi que sur celui des voyages (« poche plaisir ») par les français. La restauration rapide, segment toujours évolutif dans l'alimentaire, continue à tirer son épingle du jeu, affichant même une croissance en valeur de 5% pour les mois de juin et de juillet 2022, contrairement aux autres segments comme la restauration à table et la restauration collective, où une baisse de fréquentation de 20% est observée par rapport à la même période en 2019. Le télétravail, la vente à emporter et la livraison sont aujourd'hui des éléments réellement ancrés dans le quotidien des français et constituent un relais de croissance pour la restauration rapide, en défaveur de la restauration à table. Ce secteur reste très concurrentiel en raison de la présence des différentes chaînes alimentaires et modèles d'exploitation, et est également impacté par l'inflation sur les matières premières, le prix du gaz et les tensions en matière de recrutement. Cette situation entraîne de nombreux changements au sein du secteur en matière d'approvisionnement, comme la relocalisation en France avec des circuits courts ou la réduction du gaspillage avec des emballages réutilisables. La digitalisation du parcours client avec la « dark kitchen » ou « ghost kitchen » pose également la question des canaux de distribution, impactant plus ou moins les marges, tout comme les plateformes de livraison ou les marketplaces.

Parmi les grands groupes de restauration rapide, on retrouve en première position le groupe McDonald's avec 1 495 restaurants et un CA de 4,8 Mds€, puis le groupe Bertrand totalisant 1,7 Mds€ de CA avec plus de 400 restaurants Burger King, Hippopotamus ou Léon de Bruxelles. Ils sont suivis par le groupe américain Yum avec plus de 570 M€ essentiellement générés par l'enseigne KFC, et le groupe Napaqaro, issu du rachat par le fonds britannique TDR Capital avec plus de 350 restaurants Buffalo Grill, qui génère plus de 500 M€ de CA.

Le secteur de l'équipement de la personne

Le secteur de l'équipement de la personne a accusé une baisse de 5% au premier semestre 2022 par rapport à la même période en 2019 (pré-covid), sur ses activités cumulées en magasin et sur internet. Cette baisse est liée à de fortes contraintes sanitaires en début d'année 2022 et à une préoccupation grandissante liée au pouvoir d'achat en cours d'année. Seuls les magasins de type outlet présentent une hausse de leur CA de 8% contrairement à un recul de 10% dans les centres-villes, 11% dans les centres commerciaux et 3% dans les retail park. La hausse des prix, la forte digitalisation du secteur ainsi que les évolutions des

modes de consommation créent des tensions sur ce secteur, qui nécessitera des investissements de transformation économique et environnementale. En France, le chiffre d'affaires du marché du prêt-à-porter s'est élevé à 38 Mds€ fin 2021, en baisse de plus de 7%.

Le secteur du discount non alimentaire

Dans un marché scindé entre le luxe et le discount, cette typologie d'enseignes estimée à plus de 9 Mds€ est en pleine croissance en France. Entre Action qui compte 700 magasins et un CA d'environ 7 Mds€, GiFi avec un CA de 1,5 Mds€ et d'autres comme Centrakor, Maxi Bazar, B&M ou TEDI, qui ouvrira son premier magasin en 2023, ces spécialistes du déstockage répondent non seulement aux besoins de la population soucieuse de son pouvoir d'achat, mais séduisent également les consommateurs plus aisés. Ce secteur reste très concurrentiel et soulève des questions de pérennité à long terme. En attendant, ce marché a également trouvé sa place dans la grande distribution alimentaire via les « shop in shop » ou par la réduction des surfaces de vente dans les hypermarchés, au profit de surfaces de discount non alimentaire.

Point sur le marché en Espagne

L'économie espagnole a rebondi en 2022 avec une croissance de +4,43% de son PIB par rapport à l'année précédente. Le taux de chômage s'établit quant à lui à 12,87% soit une baisse de 1,91 point par rapport à 2021. L'Espagne a connu une forte inflation durant l'année 2022 avec un pic de 10,8% en juillet 2022 (en rythme annuel en juillet). Cependant, l'inflation a chuté à 5,8% en décembre 2022.

Le marché de l'immobilier espagnol a connu un rebond de 10% par rapport à l'année précédente, avec un volume d'investissement de 13,2 Mds€. Les secteurs ayant porté le marché espagnol sont les suivants :

- Retail (4,17 Mds€ investis) soit une augmentation de 214% par rapport à 2021 ;
- Bureaux (2,57 Mds€ investis) soient une baisse de 2% par rapport à 2021 ;
- Logistique (1,41 Mds€ investis) soit une baisse de 59% par rapport à 2021.

Les investisseurs étrangers dominent le marché de l'investissement immobilier espagnol. L'investissement a représenté 6,3 Mds€ dans les villes de Barcelone et Madrid. La hausse des taux d'intérêt a conduit au dernier trimestre à une baisse des transactions.

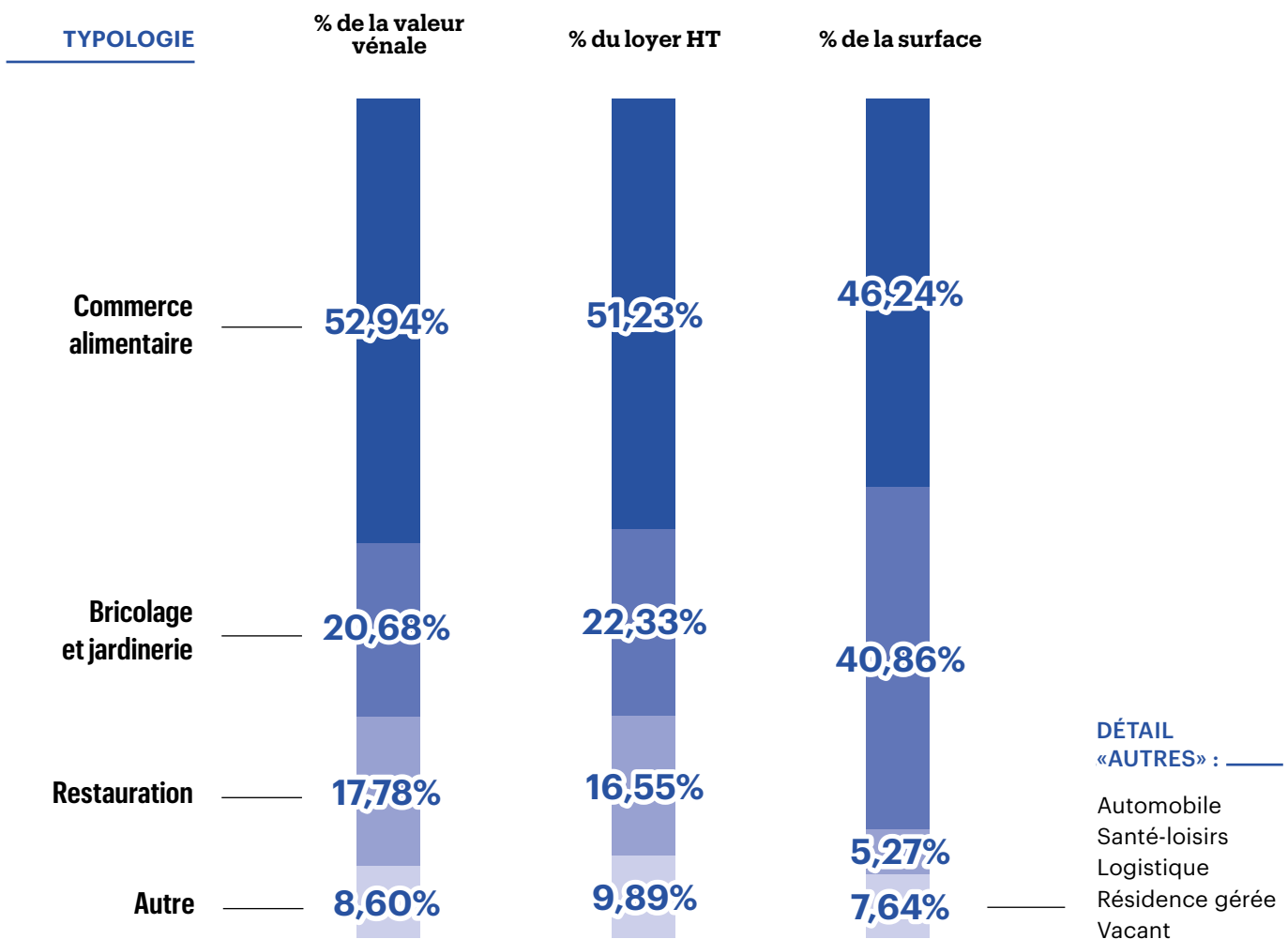
En ce qui concerne les réseaux de distribution alimentaire en Espagne, ceux-ci se caractérisent par une forte dominance des supermarchés (47%), suivis par les hypermarchés (13%), enseignes discount (13%), commerces de proximité (8%) et la vente en ligne (2%). Les dépenses alimentaires de la

population espagnole se situent aux alentours de 62-63% des dépenses totales dédiées au détail.

Pour ce qui est des chiffres d'affaires des groupes, Mercadona occupe la première place avec 26 Mds€, puis Carrefour (10 Mds€), suivis par Eroski (5,3 Mds€), Lidl (4,8 Mds€) et DIA (4,5 Mds€) (données 2020 Savillis).

Il faut également rappeler qu'en terme d'investissements dans le marché alimentaire, l'Espagne est aujourd'hui avec plus de 700 M€ le troisième marché derrière Allemagne (3,1 Md€) et Angleterre (1,7 Mds). Par ailleurs, il s'agit du deuxième marché d'investissement à la croissance la plus rapide ces 5 dernières années avec plus de 145% d'augmentation en volume derrière l'Allemagne.

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



Politique d'investissement immobilier

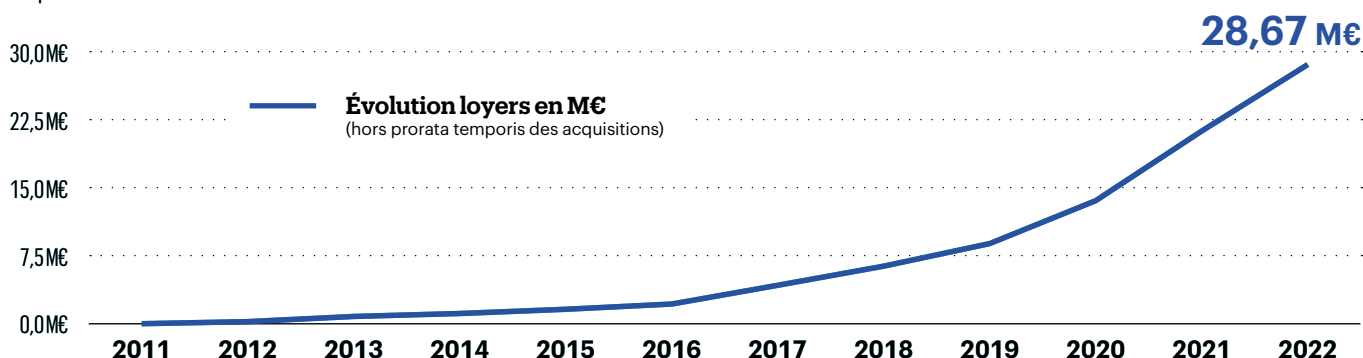
La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité, souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions du marché et à une présence croissante du e-commerce.

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

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives - Évolution des loyers

En 2022, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 28 671 651 € contre 21 321 726 € pour l'exercice 2021, ce qui représente une variation de +34,47%. Cette hausse est consécutive à l'augmentation progressive du volume du patrimoine au cours de l'année 2022 et au mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.

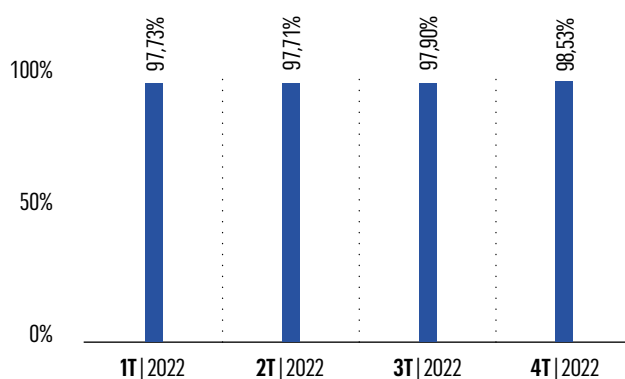


Taux d'occupation financier

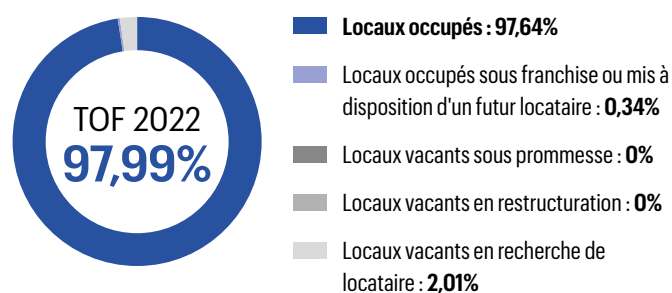
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (y compris les indemnités compensatrices de loyers), ainsi que des valeurs locatives

de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (ASPIM).

ÉVOLUTION DU TOF AU COURS DE L'ANNÉE 2022*



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL*



Les TOF trimestriel et annuel sont restés stables, voire en légère augmentation par rapport à l'année 2021.

L'évolution annuelle du taux d'occupation financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse, Thuir, Amnéville et Louveciennes qui font l'objet de mandats de commercialisation. Concernant Marseille et Boissy-Saint-Léger les négociations visant la future mise à disposition sont actuellement en cours.

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

Contentieux en cours

Contentieux contre la SARL Amnéville Développement (Amnéville)

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

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

Infirmé pour le surplus et statuant à nouveau,

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

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

Cette décision est aujourd'hui définitive.

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

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

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2022.

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

Par jugement en date du 2 septembre 2020, le tribunal de commerce de Paris a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SARL Bio c'Bon IDF. Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 novembre 2020, il a été procédé à la déclaration de la créance de CRISTAL Rente pour les sommes suivantes :

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

Soit un montant total de 119 037,56 € (148 037,56 € - 29 000 € de dépôt de garantie à déduire par compensation). Par jugement en date du 2 novembre 2020, le tribunal de commerce de Paris a arrêté un plan de cession des actifs de la SARL Bio c'Bon IDF au bénéfice de la société Carrefour. La société Carrefour dispose en conséquence de la qualité de preneur au titre du bail commercial depuis le 2 novembre 2020. Un avenant au bail doit être régularisé et il convient de préciser que le jugement du tribunal de commerce de Paris offre la faculté à la société Carrefour d'étendre la destination du bail à l'activité de vente de produits non bio pour accroître la rentabilité.

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

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2022.

Contentieux contre la SAS Adagio (Vanves)

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

En parallèle, plusieurs procédures ont été engagées :

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

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

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

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

Cette procédure est actuellement pendante devant la Cour d'appel de Versailles.

Contentieux contre la SAS Victor N et la SAS In extenso Île-de-France (Nogent-sur-Marne)

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

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

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

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

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

Le médiateur poursuit ses efforts pour organiser une réunion.

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

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

Le 1^{er} février 2023, CRISTAL Rente a assigné le preneur devant le Tribunal judiciaire de Créteil étant précisé que la date d'audience a été fixée au 30 mars 2023.

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

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

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

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

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

- Tribunal judiciaire de Melun : 11 avril 2023 (date de plaidoiries),
- Tribunal judiciaire de Créteil : 13 avril 2023 (date de mise en état),
- Tribunal judiciaire de Pontoise : 13 février 2023 (date de délibéré).

Contentieux contre la Société SUPERMARCHÉ JIVI (Romainville)

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

Le 21 juin 2022, CRISTAL Rente a assigné le preneur devant le Tribunal judiciaire de Bobigny étant précisé que la date de délibéré a été fixée au 30 janvier 2023.

Contentieux contre M. Jean-Michel EGRETIER (Narbonne)

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

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

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

Contentieux contre la société LIDL France SNC (Lyon)

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

Il était demandé au Tribunal judiciaire de :

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

Subsidiairement,

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

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

La date de l'expertise a été fixée au 21 février 2023 étant précisé que le rapport doit être déposé avant le 30 juin 2023.

Provision pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2022 s'élève à 445 989€ et représente 1,55% du produit locatif perçu par le fonds. Ce montant concerne les locataires suivants : Franprix (231 K€), Diagonale (57 K€), Bonici (62 K€), JIM WDF (34 K€) et le portefeuille Burger King (61 K€).

Le montant des créances passées en perte s'élève à 28 957 € au 31/12/2022 et concerne le locataire Bio C'bon.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Rente a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 3 747 116 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017 en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretien (PGE) tel que prévu dans le plan quinquennal. Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2022 s'élève à 19 626 352 €.

Le résultat comptable de l'exercice 2022 s'élève à 20 066 943 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2022	20 066 943 €
Report à nouveau	351 389 €
Résultat à affecter	20 418 332 €
Dividende T1 2022 (règlement en avril 2022)	4 490 000 €
Dividende T2 2022 (règlement en juillet 2022)	4 910 000 €
Dividende T3 2022 (règlement en octobre 2022)	5 230 000 €
Résultat à affecter	5 788 332 €
Dividende T4 2022 (règlement en janvier 2023)	5 650 000 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2022	138 332 €
Affectation au report à nouveau	138 332 €

Définition du taux de distribution (ASPIM)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat à affecter	0,68%
Part de la fiscalité payée par CRISTAL Rente pour le compte des associés sur le résultat à affecter	0,00%
Part de la distribution de la plus value sur le résultat distribuable sur le résultat à affecter	0,00%
Part du résultat distribuable sur le résultat à affecter	99,32%

Évolution historique des dividendes

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	232,40 €	237,60 €	247,33 €	247,34 €	247,34 €
Dividende versé au titre de l'année par part (cumul des parts en jouissance au 31/12/N)	11,81 €	11,99 €	11,64 €	12,47 €	12,50 €
Taux de distribution	5,11%	5,08%	4,84%	5,09%	5,05%

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droits de la société s'établit à 574 490 993 € au 31/12/2022 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 565 349 894 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,41% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +1,50%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 521 599 284 €, soit une progression de + 8,39% ;
- de participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 9 141 099 €, soit 1,59% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de 2,85% au 31/12/2022.

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

Le patrimoine immobilier de la société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert immobilier indépendant sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les cinq ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine. Au 31 décembre 2022, seules les dernières acquisitions réalisées en décembre n'ont pas fait l'objet d'une évaluation et sont donc retenues pour leur valeur d'acquisition hors droit et hors frais (soit 9,95% de la valeur total des actifs immobiliers).

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 521 599 284 €.

NB : L'article R.214-122 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2022 HD
Action/Boulangerie	Chelles	2 949 864 €	89 864 €	2 860 000 €	2 980 000 €
Action/GiFi	Laxou	4 179 537 €	139 537 €	4 040 000 €	4 290 000 €
Adagio (lot 46)	Vanves	97 330 €	7 330 €	90 000 €	130 000 €
Aldi	Boucau	926 925 €	71 772 €	855 153 €	1 110 000 €
Aldi	Champagne-sur-Seine	2 281 768 €	254 768 €	2 027 000 €	1 210 000 €
Aldi	Chatte	1 166 503 €	82 607 €	1 083 896 €	1 390 000 €
Aldi	Dommartin-lès-Toul	1 577 694 €	169 194 €	1 408 500 €	1 520 000 €
Aldi	Erstein	798 356 €	61 356 €	737 000 €	810 000 €
Aldi	Fresse-sur-Moselle	1 147 159 €	125 259 €	1 021 900 €	1 200 000 €
Aldi	Lyon	3 813 683 €	249 555 €	3 564 128 €	4 180 000 €
Aldi	Metz	4 190 586 €	458 387 €	3 732 199 €	4 100 000 €
Aldi	Neuilly-lès-Dijon	938 214 €	72 211 €	866 003 €	1 050 000 €
Aldi	Vias	1 887 290 €	144 263 €	1 743 027 €	1 820 000 €
Bio c'bon	Nogent-sur-Marne	2 461 058 €	166 058 €	2 295 000 €	2 170 000 €
Biocoop / LIDL / Norauto / Picard / Marie Blachère / Comptoir des Vignes / Gigafit / Ichiki / Le Lunettarium	Milly-la-Forêt	10 880 518 €	380 518 €	10 500 000 €	10 500 000 €
Brasserie italienne	Nogent-sur-Marne	1 818 023 €	123 023 €	1 695 000 €	1 660 000 €
Bricomarché	Crépy-en-Valois	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €	2 310 000 €
Bricomarché (Société Chemiret)	Milly-la-Forêt	1 599 061 €	18 961 €	1 580 100 €	3 760 000 €
Buffalo Grill	Abbeville	2 274 621 €	69 872 €	2 204 749 €	2 204 749 €
Buffalo Grill	Fenouillet	1 290 892 €	44 433 €	1 246 459 €	1 290 000 €
Buffalo Grill	Lempdes	1 118 041 €	42 896 €	1 075 145 €	1 075 145 €
Buffalo Grill	Plaisir	2 094 145 €	159 732 €	1 934 413 €	2 215 000 €
Buffalo Grill	Tarbes	3 188 547 €	243 009 €	2 945 538 €	2 960 000 €
Burger King	Colomiers	3 175 140 €	175 140 €	3 000 000 €	3 130 000 €
Burger King	Golbey	2 389 320 €	89 320 €	2 300 000 €	2 700 000 €
Burger King	Herblay	4 884 283 €	384 283 €	4 500 000 €	4 720 000 €
Burger King	Ingre	2 754 832 €	154 832 €	2 600 000 €	2 980 000 €
Burger King	Laxou	2 005 480 €	64 480 €	1 941 000 €	7 530 000 €
Burger King	Mayenne	2 532 643 €	132 643 €	2 400 000 €	2 850 000 €
Burger King	Mers-les-Bains	2 219 255 €	119 255 €	2 100 000 €	2 440 000 €
Burger King	Montauban	2 907 279 €	73 776 €	2 833 503 €	1 510 000 €
Burger King	Montgiscard	2 637 360 €	137 360 €	2 500 000 €	2 700 000 €
Burger King	Orange	3 163 461 €	163 461 €	3 000 000 €	3 360 000 €
Burger King	Ornex	2 592 164 €	138 164 €	2 454 000 €	2 910 000 €
Burger King	Pontault-Combault	6 381 369 €	581 369 €	5 800 000 €	5 770 000 €
Burger King	Remiremont	1 275 004 €	155 077 €	1 119 927 €	2 940 000 €
Burger King	Vaux-le-Pénil	2 645 533 €	145 533 €	2 500 000 €	2 920 000 €
Burger King	Villiers-sur-Marne	6 491 375 €	591 375 €	5 900 000 €	6 190 000 €
Carrefour	Espagne	44 093 732 €	1 593 732 €	42 500 000 €	42 500 000 €
Carrefour / Cabinet dentaire	Herblay	2 497 900 €	97 900 €	2 400 000 €	2 880 000 €
Casino	Crest	5 743 404 €	543 404 €	5 200 000 €	6 070 000 €
Casino	Crolles	8 117 700 €	567 700 €	7 550 000 €	7 650 000 €
Casino	Le Pradet	11 321 500 €	946 500 €	10 375 000 €	10 680 000 €
Casino	Saint-André-de-Cubzac	22 233 835 €	1 677 642 €	20 556 193 €	21 910 000 €
Casino	Saint-Étienne	35 832 896 €	424 896 €	35 408 000 €	40 100 000 €

*Prix AEM.

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUTS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2022 HD
Casino	Seynod	29 485 632 €	349 632 €	29 136 000 €	29 100 000 €
Casino Hyper Frais	Villenave d'Ornon	15 754 917 €	1 354 917 €	14 400 000 €	15 060 000 €
CIC / Boulangerie / Cabinet dentaire / Franprix	Romainville	6 230 123 €	230 049 €	6 000 074 €	6 257 000 €
Crèche	Paris	1 371 343 €	113 343 €	1 258 000 €	1 450 000 €
Crèche / Local ERP	Nogent-sur-Marne	1 941 279 €	131 279 €	1 810 000 €	2 890 000 €
Diagonal	Romainville	1 361 658 €	42 472 €	1 319 186 €	1 500 000 €
Facotel La Défense III (lot 174)	Courbevoie	60 902 €	4 902 €	56 000 €	74 000 €
Facotel Porte d'Orléans (lot 31)	Montrouge	62 809 €	5 129 €	57 680 €	76 000 €
Fontaine Médicis (lot 41)	Cucq	115 226 €	7 850 €	107 377 €	141 000 €
Fontaine Médicis (lot 63)	Cucq	108 630 €	7 828 €	100 803 €	141 000 €
Gamm vert	Aire-sur-l'Adour	480 852 €	39 502 €	441 350 €	490 000 €
Gamm vert	Biscarosse	618 015 €	49 928 €	568 087 €	645 000 €
Gamm vert	Dax	1 488 396 €	116 549 €	1 371 847 €	1 660 000 €
Gamm vert	Gabarret	764 535 €	71 966 €	692 569 €	740 000 €
Gamm vert	Galgon	568 961 €	51 047 €	517 914 €	570 000 €
Gamm vert	Grenade-sur-l'Adour	485 741 €	40 360 €	445 381 €	480 000 €
Gamm vert	Hagetmau	1 311 293 €	109 149 €	1 202 144 €	1 240 000 €
Gamm vert	La Teste-de-Buch	845 259 €	69 923 €	775 336 €	970 000 €
Gamm vert	Le Barp	398 006 €	43 419 €	354 587 €	440 000 €
Gamm vert	Lit-et-Mixe	901 101 €	75 985 €	825 116 €	890 000 €
Gamm vert	Mimizan	786 680 €	63 828 €	722 852 €	773 000 €
Gamm vert	Morcenx	717 961 €	58 013 €	659 948 €	714 000 €
Gamm vert	Mugron	590 083 €	48 097 €	541 986 €	600 000 €
Gamm vert	Orthez	848 902 €	67 566 €	781 336 €	950 000 €
Gamm vert	Peyrehorade	1 745 735 €	142 700 €	1 603 035 €	2 000 000 €
Gamm vert	Podensac	674 593 €	59 399 €	615 194 €	760 000 €
Gamm vert	Pomarez	705 935 €	59 271 €	646 664 €	750 000 €
Gamm vert	Saint-Pée-sur-Nivelle	661 856 €	61 948 €	599 908 €	1 040 000 €
Gamm vert	Saint-Sever	751 319 €	60 509 €	690 810 €	725 000 €
Gamm vert	Saint-Sulpice-et-Cameyrac	345 353 €	30 795 €	314 558 €	390 000 €
Gamm vert	Saint-Vincent-de-Tyrosse	709 202 €	57 610 €	651 592 €	790 000 €
Gamm vert	Sarbazan	679 351 €	57 156 €	622 195 €	700 000 €
Gamm vert	Soustons	897 248 €	76 439 €	820 809 €	940 000 €
Gamm vert	Vic-Fezensac	461 625 €	40 274 €	421 351 €	530 000 €
Gamm vert	Villeneuve-de-Marsan	373 579 €	30 730 €	342 849 €	410 000 €
Grand Frais	Avignon	3 084 257 €	277 352 €	2 806 906 €	3 115 000 €
Grand Frais	Schweighouse	3 593 494 €	250 393 €	3 343 101 €	3 609 000 €
Grand Frais / Picard / Station de lavage	Narbonne	5 752 006 €	552 006 €	5 200 000 €	5 330 000 €
Groupe Gerbier - Arverne Automobiles	Aubière	4 249 032 €	449 032 €	3 800 000 €	1 730 000 €
Groupe Gerbier - La Société de Distribution des Automobiles du Limousin	Limoges	6 391 663 €	391 663 €	6 000 000 €	6 620 000 €
Groupe Gerbier - La Société GMSA	La Ravoire	3 892 275 €	364 275 €	3 528 000 €	3 750 000 €
Groupe Gerbier - SAS MENY NANCY et MENY AUTOMOBILES	Pulnoy	3 729 100 €	229 100 €	3 500 000 €	3 820 000 €
Hippopotamus	Rocques-sur-Garonne	1 332 069 €	155 853 €	1 176 216 €	1 430 000 €
Intermarché	Nantes	5 223 510 €	523 510 €	4 700 000 €	2 840 000 €
Intermarché	Nantes	2 664 400 €	264 400 €	2 400 000 €	5 700 000 €

*Prix AEM.

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUTS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2022 HD
Intermarché / Commerces de proximité	Boissy-Saint-Léger	4 222 000 €	222 000 €	4 000 000 €	4 470 000 €
Jardiland	Agen	4 195 366 €	319 547 €	3 875 819 €	4 150 000 €
Jardiland	Bessines	4 470 225 €	339 207 €	4 131 018 €	4 200 000 €
Jardiland	Champniers	7 000 607 €	530 211 €	6 470 396 €	6 770 000 €
Jardiland	Chenove	2 978 970 €	226 624 €	2 752 346 €	3 090 000 €
Jardiland	Grande-Synthe	3 128 109 €	255 132 €	2 872 977 €	2 900 000 €
Jardiland	Guéret	4 127 032 €	313 237 €	3 813 795 €	4 080 000 €
Jardiland	La-Queue-en-Brie	5 208 041 €	422 855 €	4 785 186 €	5 160 000 €
Jardiland	Nîmes	7 564 495 €	614 495 €	6 950 000 €	7 387 000 €
Jardiland	Saint-Germain-du-Puy	9 577 490 €	777 490 €	8 800 000 €	9 030 000 €
Jardiland	Saint-Saturnin	6 404 543 €	484 543 €	5 920 000 €	6 180 000 €
Jardiland	Saintes	5 094 253 €	394 253 €	4 700 000 €	4 800 000 €
Jardiland	Soyaux	5 741 499 €	436 881 €	5 304 618 €	5 590 000 €
Jardiland	Trélissac	5 063 374 €	385 140 €	4 678 234 €	4 860 000 €
Jardiland / Delpeyrat / Herboviandes / Plaimont	Saint-Pierre-du-Mont	5 413 517 €	314 492 €	5 099 025 €	5 820 000 €
KFC	Bondy	4 548 264 €	521 927 €	4 026 337 €	5 700 000 €
Leader Price/Vacant	Thuir	3 339 600 €	95 600 €	3 244 000 €	2 820 000 €
Lidl	Caluire-et-Cuire	1 969 769 €	24 123 €	1 945 646 €	2 040 000 €
Match	Château-Salins	4 836 400 €	245 148 €	4 591 252 €	4 770 000 €
Match	Dombasle-sur-Meurthe	7 209 467 €	511 647 €	6 697 820 €	7 205 000 €
Match	Guénange	5 344 033 €	359 610 €	4 984 423 €	5 312 000 €
Match	Niedermörs	5 364 819 €	395 969 €	4 968 850 €	5 320 000 €
Match	Pérenchies	3 050 000 €	199 533 €	2 850 467 €	3 030 000 €
Match	Saint-Avoid	3 702 200 €	181 953 €	3 520 247 €	3 670 000 €
Match	Schirmeck	7 100 986 €	481 050 €	6 619 936 €	7 060 000 €
Match	Sélestat	5 054 733 €	350 683 €	4 704 050 €	5 030 000 €
Monoprix	La Celle-Saint-Cloud	9 127 400 €	777 400 €	8 350 000 €	8 255 000 €
Mr.Bricolage	Auxerre/Guéret	12 720 263 €	962 833 €	11 757 430 €	12 220 000 €
Mr.Bricolage	Guéret	6 176 742 €	466 742 €	5 710 000 €	6 020 000 €
Natureo / Commerces de proximité	Louveciennes	4 154 933 €	196 600 €	3 958 333 €	4 870 000 €
Neoness	Marseille	3 279 476 €	106 476 €	3 173 000 €	3 170 000 €
Parkings à Compans-Caffarelli (157)	Toulouse	1 404 423 €	84 423 €	1 320 000 €	2 250 000 €
Plateforme du Bâtiment	Paris	4 446 637 €	360 327 €	4 086 310 €	4 480 000 €
Point S / Aldi	Quétigny	2 557 949 €	193 733 €	2 364 216 €	3 020 000 €
Point.P	Vesoul	2 105 162 €	285 162 €	1 820 000 €	1 910 000 €
Pythagore Courbevoie Grande Arche (lot 121)	Courbevoie	71 745 €	6 004 €	65 741 €	89 000 €
Pythagore Metz Queuleu (lot 224)	Metz	54 146 €	4 340 €	49 806 €	55 000 €
Quick	Créteil Pompadour	10 560 995 €	960 995 €	9 600 000 €	10 350 000 €
Quick	Fleury-Mérogis	2 479 550 €	226 972 €	2 252 579 €	2 440 000 €
Quick	Saint-Denis	5 318 256 €	418 256 €	4 900 000 €	5 200 000 €
Saint-Mandéen (lot 3)	Paris	71 443 €	6 443 €	65 000 €	142 000 €
Truffaut	Limoges	7 273 851 €	673 851 €	6 600 000 €	7 610 000 €
Vacant	Amnéville	2 345 668 €	505 668 €	1 840 000 €	1 660 000 €
Vacant	Lapalisce	1 661 752 €	178 252 €	1 483 500 €	2 400 000 €
Vacant	Revel	1 651 805 €	126 470 €	1 525 335 €	1 560 000 €

*Prix AEM.

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALUES LATENTES*	RÉSULTAT TOTAL DU VÉHICULE AVANT IMPÔT	PARTICIPATION EN % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS
MCF URBAN CONVENIENCE	8 887 675 €	9 141 099 €	253 424 €	18 377 205 €	3,04%

* sur la base de la dernière valeur liquidative

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 6,30%, 2,50% d'intermédiation et de 10% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	457 369 220 €	213,24 €
Valeur de réalisation	484 476 857 €	225,87 €
Valeur de reconstitution	575 558 506 €	268,34 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2022		2021		2020		2019		2018	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	1 854 993 €		1 370 925 €		1 027 100 €		562 245 €		361 910 €	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,29 €	65,69%	17,50 €	58,67%	74,29 €	60,39%	87,96 €	49,19%	102,54 €	62,25%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,07 €	0,23%	0,00 €	0%		0%		0%	-0,08 €	-0,05%
Produits divers	10,01 €	34,08%	12,33 €	41,33%	48,73 €	39,61%	90,87 €	50,81%	62,25 €	37,79%
TOTAL DES REVENUS	29,37 €	100%	29,83 €	100%	123,02 €	100%	178,83 €	100%	164,71 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	4,83 €	30,54%	3,84 €	26,05%	10,70 €	18,13%	19,30 €	21,50%	22,66 €	25,47%
Autres frais de gestion	10,99 €	69,46%	10,89 €	73,95%	48,32 €	81,87%	70,46 €	78,50%	66,30 €	74,53%
Entretien du patrimoine locatif		0,00%		0%		0%		0%		0%
Charges locatives non récupérées		0,00%		0%		0%		0%		0%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	15,82 €	100%	14,72 €	100%	59,02 €	100%	89,76 €	100%	88,96 €	100%
Amortissements nets ⁽²⁾	2,56 €	93,73%	3,79 €	96,43%	9,39 €	79,51%	28,82 €	90,89%	7,77 €	85,57%
Provisions nettes ⁽²⁾	0,17 €	6,27%	0,14 €	3,57%	2,42 €	20,49%	2,89 €	9,11%	1,31 €	14,43%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,73 €	100%	3,93 €	100%	11,81 €	100%	31,71 €	100%	9,08 €	100%
TOTAL DES CHARGES	18,55 €	63,17%	18,65 €	62,52%	70,83 €	57,58%	121,47 €	67,92%	98,04 €	59,52%
RÉSULTAT COURANT	10,82 €		11,18 €		52,19 €		57,36 €		66,67 €	
Variation report à nouveau	0,18 €		0,26 €		1,22 €		4,18 €		4,60 €	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	12,50 €		12,47 €		11,64 €		11,97 €		11,82 €	

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

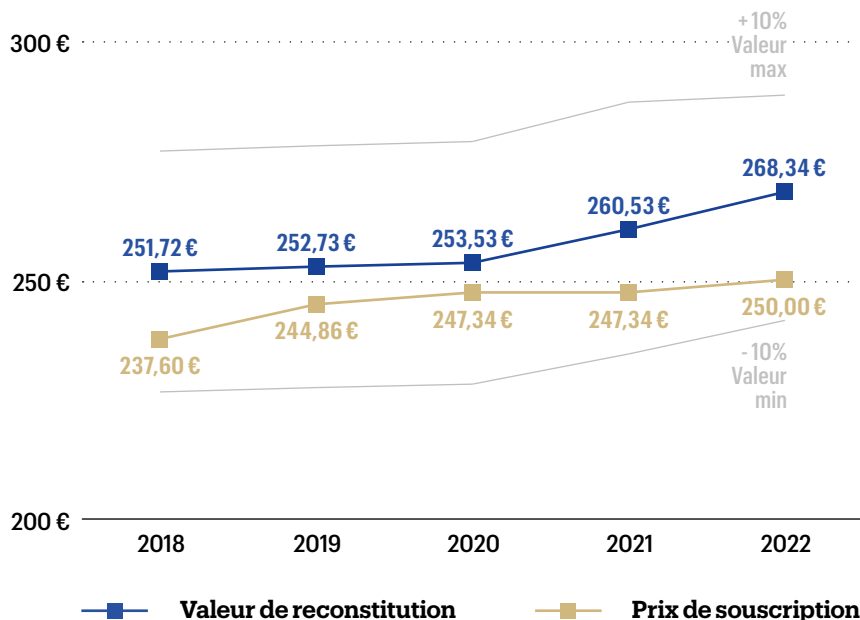
Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 1^{er} août 2022 à 250 € qui se décompose comme suit : valeur nominale de 180 € + prime d'émission de 45 € + frais de 25 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2022.

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

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



Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	211,20 €	216,00 €	222,60 €	222,60 €	222,60 €
Valeur de retrait au 1 ^{er} octobre	216,00 €	222,60 €	222,60 €	222,60 €	225,00 €

Valeur IFI

Valeur IFI indicative :

Pour les résidents fiscaux français : 212,71 €

Pour les non résidents fiscaux : 211,78 €

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

La valeur IFI 2023 est également disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du COMOFI, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 3 407 370 € HT au titre de l'administration de la société, à 13 590 119 € TTI au titre de la collecte des capitaux à 2 013 516 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs et au titre de la commission d'arbitrage 141 000 € TTI.

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 22 224 € 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 2023 à la somme de 5 500 €.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance

s'est élevé à 5 500€. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 303 €.

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 maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022.

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.

FONDS DE PARTAGE

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

5 € maximum seront versés par tranche de 1 000 € de résultat distribuable. Le versement annuel interviendra au plus tard le 31 mars 2023 sur la base du calcul du résultat distribuable 2022 au profit des « Restaurants du Cœur ».

RÈGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait

pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en

matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie

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

Décret tertiaire

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

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui

répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

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

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

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

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

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères

Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

MODIFICATIONS STATUTAIRES

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant étendre sa politique d'investissement, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 2 des statuts relatif à son objet social.

MODIFICATION DES ARTICLES 16 ET 23 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant mettre en conformité les statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, elle

propose en conséquence de modifier les ARTICLES 16 et 23 des statuts relatifs aux attributions et pouvoirs de la Société de gestion et à l'assemblée générale ordinaire.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS :

La Société de gestion souhaitant permettre aux membres qui participent au conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle, elle propose de modifier l'ARTICLE 19 des statuts relatif aux « Délibérations du conseil de surveillance ».

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	537 903 275 €	564 501 894 €	376 347 942 €	387 905 000 €
Habitations	592 406 €	848 000 €	592 406 €	848 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(3 747 116) €	(3 747 116) €	(2 004 655) €	(2 004 655) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	534 748 564 €	561 602 778 €	374 935 693 €	386 748 345 €
Immobilisations financières non contrôlées	8 887 675 €	9 141 099 €	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	8 887 675 €	9 141 099 €	- €	- €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés (1)	17 164 182 €	17 164 182 €	6 731 007 €	6 731 007 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(445 989) €	(445 989) €	(197 308) €	(197 308) €
Autres créances	1 422 896 €	1 422 896 €	14 568 417 €	14 568 417 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	14 822 729 €	14 822 729 €	39 717 115 €	39 717 115 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	32 963 818 €	32 963 818 €	60 819 231 €	60 819 231 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	69 096 €	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	103 311 721 €	103 311 721 €	83 858 070 €	83 858 070 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	2 513 860 €	2 513 860 €	2 024 480 €	2 024 480 €
Dettes fournisseurs (1)	6 014 336 €	6 014 336 €	2 910 513 €	2 910 513 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	2 793 268 €	2 793 268 €	1 293 667 €	1 293 667 €
Autres dettes	3 221 343 €	3 221 343 €	3 885 233 €	3 885 233 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	117 923 623 €	117 923 623 €	93 971 963 €	93 971 963 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	136 063 €	136 063 €	20 263 €	20 263 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5 759 608 €	5 759 608 €	5 203 946 €	5 203 946 €
Produits constatés d'avance	(7 202 886) €	(7 202 886) €	(5 186 559) €	(5 186 559) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	(1 307 215) €	(1 307 215) €	37 650 €	37 650 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	457 369 220 €	-	341 820 611 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	484 476 857 €	-	353 633 263 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	290 354 687 €	-	95 727 150 €	386 081 837 €
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital en cours de souscription	289 589 687 €	-	95 727 150 €	385 316 837 €
Primes d'émission	47 114 536 €	-	18 344 071 €	65 458 607 €
Prime d'émission	60 769 116 €	-	23 789 198 €	84 558 314 €
Prélèvements sur primes d'émission	(13 654 580) €	-	(5 445 127) €	(19 099 707) €
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-	40 445 €	40 445 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	22 136 €	329 253 €	-	351 389 €
Résultat de l'exercice	15 329 253 €	(15 329 253) €	20 066 943 €	20 066 943 €
Acomptes sur distribution	(11 000 000) €	11 000 000 €	(14 630 000) €	(14 630 000) €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	341 820 611 €	(4 000 000) €	119 548 609 €	457 369 219 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	28 671 651 €	21 321 726 €
Charges facturées	6 949 282 €	2 668 603 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien (1)	166 464 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	35 787 397 €	23 990 329 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 709 104 €	2 728 318 €
Travaux de gros entretien	104 092 €	102 481 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	435 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 908 926 €	1 743 694 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	1 239 721 €	683 037 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	8 962 278 €	5 257 529 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	26 825 119 €	18 732 800 €
Produits annexes	13 590 119 €	10 791 697 €
Produits divers	255 €	122 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien (1)(2)	-	533 988 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	4 977 990 €	5 143 126 €
Reprises de provisions pour créances douteuses (3)	147 588 €	429 627 €
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	18 715 952 €	16 898 560 €
Commissions de prospection de capitaux	13 590 119 €	10 791 697 €
Commissions de la Société de gestion	3 548 370 €	2 648 662 €
Charges d'exploitation de la société (4)	1 122 853 €	-
Autres charges (4)	-	521 803 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 751 645 €	5 190 080 €
Dotations aux provisions d'exploitation	69 096 €	-
Dépréciation des créances douteuses	396 269 €	186 409 €
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	23 478 352 €	19 338 651 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(4 762 400) €	(2 440 091) €
Dividendes des participations non contrôlées	126 396 €	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	28 €	119 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	126 424 €	119 €
Charges d'intérêts des emprunts	1 924 582 €	960 755 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	120 860 €	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	2 045 443 €	960 755 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(1 919 019) €	(960 636) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	76 757 €	2 820 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	76 757 €	2 820 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(76 757) €	(2 820) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	20 066 943 €	15 329 253 €

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarées dans le "Résultat de l'activité immobilière". En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le "Résultat d'Exploitation". Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) En 2021, les reprises de provisions pour gros entretiens ont été positionnées sous le poste «Reprises d'amortissements d'exploitation». En 2022, cette rubrique a été reclassée (cf. (1)).

(3) En 2021, les reprises de provisions pour dépréciation des créances douteuses ont été positionnées sous le poste «Reprises de provisions d'exploitation». En 2022, cette rubrique a été isolée.

(4) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 31/12/2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 565 349 894 €.

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

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

La provision pour gros entretien s'élève à 3 747 116 € au 31 décembre 2022.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Emprunts

Un premier emprunt hypothécaire de 5 300 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier pour une durée de 8 ans à compter du 9 juillet 2014, au taux révisable Euribor 3 mois + 180 points de base l'an (taux fixe de 2% depuis le 01/01/2017).

L'emprunt a été remboursé en totalité.

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

L'emprunt a été remboursé en totalité.

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

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

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 88,23%.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un neuvième emprunt hypothécaire de 25 000 000 € de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 7 ans à compter du 29 juillet 2022, au taux d'intérêt fixe de 3,20%. Un premier remboursement de l'amortissement de 81 614 € a été effectué en 2022.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	376 940 348 €	166 024 170 €	4 468 837 €	538 495 681 €
Locaux commerciaux	376 347 942 €	166 024 170 €	4 468 837 €	537 903 275 €
Habitations	592 406 €	-	-	592 406 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	8 887 675 €	-	8 887 675 €
TOTAL	376 940 348 €	174 911 845 €	4 468 837 €	547 383 356 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
2016	LEADER PRICE REVEL	1 544 905 €	32 684 €	1 577 589 €
2014	HAVRE-EURASIA	4 468 837 €	(4 468 837) €	-
	Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice	376 940 348 €	(4 436 153) €	372 504 195 €
2022	BUFFALO GRILL TARRES	-	2 983 347 €	2 983 347 €
2022	BUFFALO GRILL TOULOUSE FENOUILLET	-	1 261 766 €	1 261 766 €
2022	CASINO ST ANDRE	-	20 819 851 €	20 819 851 €
2022	CRECHE PARIS 16	-	1 325 178 €	1 325 178 €
2022	CHELLES BOULANGERIE/ ACTION	-	2 996 164 €	2 996 164 €
2022	BRICOLAGE GUERET	-	5 783 242 €	5 783 242 €
2022	BURGER KING GOLBEY	-	2 370 223 €	2 370 223 €
2022	GAIA CASINO ST ETIENNE	-	35 832 898 €	35 832 898 €
2022	GAIA CASINO ANNECY	-	29 485 634 €	29 485 634 €
2022	BURGER KING LAXOU	-	1 964 780 €	1 964 780 €
2022	GIFI LAXOU	-	4 196 412 €	4 196 412 €
2022	ZAC MATA CAPITAL MILLY LA FORET	-	10 629 018 €	10 629 018 €
2022	SUPECO & CHAMPION Espagne	-	43 022 851 €	43 022 851 €
2022	BUFFALO GRILL ABBEVILLE	-	2 231 721 €	2 231 721 €
2022	BUFFALO GRILL LEMPDES	-	1 088 402 €	1 088 402 €
	Nouveaux actifs immobilisés de l'exercice	-	165 991 487 €	165 991 487 €
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	376 940 348 €	161 555 334 €	538 495 682 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	351 123 802 €	119 516 348 €	470 640 151 €
Prélèvements sur prime d'émission (1)	(1 337 584) €	(693 482) €	(2 031 066) €
Emprunts	83 611 513 €	19 281 817 €	102 893 330 €
Valeurs immobilisées	(376 940 348) €	(170 443 008) €	(547 383 356) €
Frais d'acquisition	(17 068 642) €	(5 071 368) €	(22 140 010) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	40 445 €	40 445 €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	39 388 742 €	(37 369 248) €	2 019 493 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	564 497 152 €	427 683 336 €	136 813 817 €
Actif immobilisé	547 383 356 €	376 940 348 €	170 443 008 €
FONDS DE ROULEMENT	17 113 797 €	50 742 988 €	(33 629 192) €
Capitaux circulants			
Clients	16 718 193 €	6 533 699 €	10 184 494 €
Autres créances	7 318 567 €	19 772 363 €	(12 453 796) €
BESOINS D'EXPLOITATION	24 036 760 €	26 306 062 €	(2 269 302) €
Fournisseurs	6 014 336 €	2 910 513 €	3 103 823 €
Autres dettes	15 731 356 €	12 389 939 €	3 341 417 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	21 745 692 €	15 300 452 €	6 445 240 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 291 067 €	11 005 610 €	(8 714 542) €
EXCÉDENTS EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	14 822 729 €	39 737 378 €	(24 914 649) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 170 €	-	-	1 170 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 170 €	-	-	1 170 €
Provisions pour gros entretien	2 004 655 €	1 908 926 €	166 464 €	3 747 116 €
Provisions pour risques et charges	-	69 096 €	-	69 096 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	2 004 655 €	1 978 021 €	166 464 €	3 816 212 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	197 308 €	248 681 €	-	445 989 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	197 308 €	248 681 €	-	445 989 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	2 203 133 €	2 226 702 €	166 464 €	4 263 371 €

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	571 832 €	-	523 843 €	-	166 464 €	929 211 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	471 159 €	-	440 444 €	-	-	911 603 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	552 283 €	-	181 325 €	-	-	733 608 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	225 619 €	-	107 914 €	-	-	333 533 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	132 550 €	-	63 950 €	-	-	196 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	51 211 €	-	591 450 €	-	-	642 661 €
TOTAL	2 004 654 €	-	1 908 926 €	-	166 464 €	3 747 116 €

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	1 170 €	1 170 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	537 903 275 €	-	537 903 275 €	376 347 942 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	592 406 €	-	592 406 €	592 406 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	8 887 675 €	-	8 887 675 €	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILIÉ	547 384 526 €	1 170 €	547 383 356 €	376 940 348 €
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Clients et comptes rattachés	17 164 182 €	445 989 €	16 718 193 €	7 030 622 €
Autres créances	1 422 896 €	-	1 422 896 €	14 392 548 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	14 822 729 €	-	14 822 729 €	39 717 328 €
Charges constatées d'avance	136 063 €	-	136 063 €	20 263 €
ACTIF CIRCULANT	33 545 870 €	445 989 €	33 099 881 €	61 160 761 €
CHARGES À RÉPARTIR	5 759 608 €	-	5 759 608 €	5 203 946 €
TOTAL ACTIF	586 690 003 €	447 159 €	586 242 844 €	443 305 055 €

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	386 081 837 €	290 354 687 €
Primes d'émission	84 558 314 €	60 769 116 €
Prélèvements sur prime d'émission	(19 099 707) €	(13 654 580) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	40 445 €	-
Report à nouveau	351 389 €	22 136 €
Résultat de l'exercice	20 066 943 €	15 329 253 €
Acomptes sur distribution	(14 630 000) €	(11 000 000) €
CAPITAUX PROPRES	457 369 220 €	341 820 611 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	-
Provisions pour gros entretien (PGE)	3 747 116 €	2 004 655 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 816 212 €	2 004 655 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	418 391 €	226 204 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	102 893 330 €	83 632 078 €
Emprunts et dettes financières divers	2 513 860 €	2 024 480 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 014 336 €	2 931 124 €
Dettes fiscales et sociales	2 793 268 €	1 097 188 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	3 221 343 €	4 382 156 €
Produits constatés d'avance	7 202 886 €	5 186 559 €
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	125 057 413 €	99 479 790 €
TOTAL PASSIF	586 242 844 €	443 305 056 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement

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

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

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

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

Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2022, une commission sur les souscriptions de 13 590 119 €, 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 2022, un montant de 3 407 370 €.

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 2022, d'un montant de 2 013 516 €.

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 2022.

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.

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2022, d'un montant de 141 000 €.

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 2022.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, 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 Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 22 224 €.

Fait à Paris, le 30 mars 2023,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023

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 2022.

Durant l'année 2022, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 30 mars et le 14 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 2022, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 8 624 associés qui détiennent 2 144 899 parts pour un capital social de 386 081 837 €, soit 468 610 255 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 536 224 773 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2022 s'élève à 547 531 parts. La collecte nette, quant à elle, s'élève à 531 818 parts, démontrant ainsi la poursuite de l'attractivité de la SCPI et de son rendement performant.

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la société s'établit à 574 490 993 € (hors droit) au 31/12/2022 et se compose :

- d'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 565 349 894 € (hors droit) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,41% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +1,50%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 521 599 284 €, soit une progression de + 8,39%.
- de participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 9 141 099 €, soit 1,59% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une variation de 2,85% au 31/12/2022 :

MCF URBAN CONVENIENCE	
Valeur comptable	8 887 675 €
Valeur estimée	9 141 099 €
Plus ou moins values latentes*	253 424 €
Résultat total du véhicule avant impôt	18 377 205 €
Participation en % par rapport au nombre de parts	3,04%

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à 12 acquisitions pour un montant global de 167 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 5,84%. La politique d'investissement du fonds est restée axée majoritairement sur la distribution alimentaire et la restauration rapide. Cependant, la SCPI CRISTAL Rente a su profiter des opportunités du marché pour diversifier davantage son portefeuille d'actifs, notamment via l'acquisition de crèche et de magasin de bazar et notamment en procédant à une diversification géographique par l'acquisition dans le cadre de l'opération de « sale and lease back » du portefeuille de huit Carrefour en Espagne. Le fonds a également procédé à son premier investissement indirect dans un véhicule professionnel dont la stratégie est également concentrée sur les actifs commerciaux. Le montant de cette participation est de 10,5 M€ et permet à CRISTAL Rente de diversifier son allocation au sein du portefeuille d'actifs.

Gestion locative

En 2022, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 28 671 651 € contre 21 321 726 € pour l'exercice 2021, ce qui représente une variation de +34,47%.

L'évolution annuelle du taux d'occupation financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse, Thuir, Amnéville et Louveciennes qui font l'objet de mandats de commercialisation. Concernant Marseille et Boissy-Saint-Léger, les négociations visant la future mise à disposition sont actuellement en cours.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 102 893 330 € au 31/12/2022.

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 fixe de 4,36%.

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

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

Un sixième emprunt hypothécaire de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de SOCFIM de 20 000 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 17 juin 2021, au taux fixe

de 4,44% pour la première tranche de 10M€ et de 4,56% pour la seconde tranche.

L'emprunt a été utilisé à hauteur de 88,23%.

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

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

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

Un neuvième emprunt hypothécaire de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de BNP PARIBAS de 25 000 000 €, d'une durée de 7 ans, à compter du 29/07/2022 au taux d'intérêt fixe de 3,20%. Un premier remboursement de l'amortissement de 81 614 € a été effectué en 2022.

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

Le ratio d'endettement hors investissements indirects s'établit à 19,11% au 31/12/2022.

Provision pour gros entretien

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

Suite à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux de la SCPI et afin d'appliquer un principe de gestion prudentielle, il a été constitué une réserve financière sous forme d'une provision pour gros entretiens d'un montant de 3 747 116 € au titre de l'année 2022.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 14 mars 2023, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL RENTE pour 2022.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	457 369 220 €	213,24 €
Valeur de réalisation	484 476 857 €	225,87 €
Valeur de reconstitution	575 558 506 €	268,34 €

Comptes et résultat

Notre réunion du 14 mars 2023 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 2022 fait apparaître un résultat net de 20 066 943 € soit 10,82 € 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 2022 de 20 418 332 € soit 12,50 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 138 332 €, soit 0,18 € 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 statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et pour lequel nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2022 à :

- L'administration de la société : 3 407 370 € HT
- La collecte des capitaux : 13 590 119 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 2 013 516 € TTI
- Les honoraires de suivi technique d'Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage : 22 224 € HT

En 2022, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 € HT.

Projet de résolutions en attente

Lors de la réunion du 14 mars 2023 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.

Il est également rappelé que les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des membres et des associé par courrier en date du 13 février 2023.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 14 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 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



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 2022 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 2022 s'élevant à la somme de 20 066 943 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2022	20 066 943 €
Report à nouveau	351 389 €
Résultat à affecter	20 418 332 €
Dividende T1 2022 (règlement en avril 2022)	4 490 000 €
Dividende T2 2022 (règlement en juillet 2022)	4 910 000 €
Dividende T3 2022 (règlement en octobre 2022)	5 230 000 €
Résultat à affecter	5 788 332 €
Dividende T4 2022 (règlement en janvier 2023)	5 650 000 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2022	138 332 €
Affectation au report à nouveau	138 332 €

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 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	457 369 220 €	213,24 €
Valeur de réalisation	484 476 857 €	225,87 €
Valeur de reconstitution	575 558 506 €	268,34 €

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 2023 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 autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

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

Neuvième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de la SC TERSANNE et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Mr Vincent Jarry par les membres du conseil demeurés en fonction.

Dixième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

- Monsieur Maxime Pain
- Madame Véronique Pain
- Monsieur Vincent Jarry
- Madame Gladys Grondin
- Madame Marie Spitzer
- Madame Marie-Anne Jeannel
- Monsieur Huy Hoang Nguyen

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (ARTICLE 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 13 février 2023.

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

- Monsieur Maxime Pain
- Monsieur Sylvain Cosse
- Monsieur Gilles Ballerat
- Monsieur Zacharie Aimée
- La SCI LUPA, représentée par Monsieur Paul Hager
- La SAS SOPAGIR, représentée par Monsieur Eric Girardeau
- Monsieur Alain Clisson
- Madame Chloé Stancill
- Madame Valérie Jacquemin
- Monsieur Alexis Carré
- Monsieur Louis-Marie Grout de Beaufort
- Monsieur Jean-Charles Le Roux
- La SC Société de gestion financière Chupin, représentée par Madame Alice Chupin
- Madame Peggy Leenhardt
- Monsieur Valréy Gheleyns
- Monsieur Patrick Guinand
- Monsieur Khalid Achiakh
- Monsieur Guillaume Delbecq

- Monsieur André Vidal
- Monsieur Franck Biale
- Monsieur Huy Hoang Nguyen
- Madame Marie-Anne Jeannel
- Madame Véronique Pain
- Monsieur Philippe Barbet
- La SARL JAKOTHAI, représentée par Monsieur Edmond Tivboir Ngai
- Monsieur Florian Lallier
- Madame Sophie D'Isodoro

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Onzième résolution

Les mandats des Commissaires aux comptes expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du Commissaire aux comptes pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 :

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

Douzième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide d'étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe.

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

« ARTICLE 2

OBJET

La société a pour objet :

Une dimension patrimoniale

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

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 2 demeure inchangé.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe et à apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, décide de mettre en conformité les ARTICLES 16 et 23 des statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs qui est venue supprimer l'obligation de demander l'autorisation de l'assemblée générale pour les échanges, aliénations ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier.

Seizième résolution

En conséquence de l'adoption de la quinzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 16 des statuts relatif aux attributions et pouvoirs de la Société de gestion.

En conséquence, l'ARTICLE 16 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ 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.

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 ».

Dix-septième résolution

En conséquence de l'adoption de la quinzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 23 des statuts relatif à l'assemblée générale ordinaire.

En conséquence, l'ARTICLE 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

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

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 23 demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

Conseil de surveillance

(...)

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

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.

