La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Inter Gestion
REIM

CRISTAL
Rente

Rapport Annuel

2024

Sommaire

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion

42 SFDR

48 Les comptes au 31 décembre 2024

52 Annexes financières

58 Rapports du Commissaire aux comptes

62 Rapport du conseil de surveillance

66 Projets de résolutions

Informations

Caractéristiques

SCPI CRISTAL Rente

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 531 884 070
Visa AMF n°24-02 en date du 13/09/2024

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien 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 – 70 bis, rue Mademoiselle – 75015 PARIS

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

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 30 juin 2020. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Maxime PAIN (démissionnaire le 06 juin 2024), Madame Véronique PAIN (démissionnaire le 30 novembre 2024), la SC Société de gestion financière Chupin (représentée par Madame Alice CHUPIN), Monsieur Huy Hoang NGUYEN, Madame Marie-Anne JEANNEL, Monsieur Valéry GHELEYNS, Monsieur Florian LALLIER, Monsieur Khalid ACHIAKH (coopté le 5 février 2025), Monsieur Gilles BALLERAT (coopté le 5 février 2025).

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

Depuis la crise financière des années 2010 jusqu'au pic de 10 milliards de collecte, les SCPI ont connu une longue décennie de développement qui s'est trouvée brutalement contrecarrée par une remontée inattendue des taux d'intérêt en 2022.

Une augmentation rapide des taux d'intérêt qui a bousculé l'investissement immobilier sur le plan européen et agi en France en révélateur d'un marché des SCPI surentraîné par des volumes de plus en plus massifs de collectes à investir, bien trop acheteur et sans doute plus guidé par les critères financiers des primes de risque et des effets de levier que par les fondamentaux de l'immobilier.

Et les baisses du prix des parts de plusieurs fonds – exclusivement ou majoritairement investies en bureau – annoncées par des Sociétés de gestion représentant presque la moitié de la capitalisation des SCPI ont eu l'effet d'un choc enclenchant deux années de recul marqué de l'activité, allant jusqu'à diviser par deux la collecte globale et par effet de ricochet de fortement réduire les volumes des investissements immobiliers.

Mais il faut le rappeler, nombre de SCPI n'ont pas subi ces baisses car, investies dans des actifs diversifiés et différenciés, elles ont résisté et absorbé les excès des marchés immobiliers européens et français.

Pourtant, les paramètres qui entrent dans l'équation des décisions d'investissement des Sociétés de gestion sont nombreux et complexes : emplacement, taille et spécificité des usages (bureau, commerce, logistique, hôtel, loisir, santé, résidentiel), nature mono ou multilocataires, pérennité financière des utilisateurs et des exploitants, durée des baux, travaux incombant au bailleur sur le long terme, départ du locataire, potentiel de réversion, obsolescence accélérée pour certaines typologies d'actifs, les bureaux en étant le meilleur exemple.

Après ces deux années de fort ralentissement, le marché des SCPI va-t-il se relancer ? Une chose est sûre, les SCPI n'ont en rien perdu leur attractivité, non plus que leur potentiel de réponses aux multiples objectifs des épargnants et investisseurs français. S'il est encore un peu tôt pour l'affirmer, le marché a donné un signal positif au dernier trimestre de l'exercice 2024 en réalisant une collecte en progression de 24% au regard de la même période en 2023.

La tendance est encourageante mais attention, la course aux hauts rendements – 8%, 9% et plus – qui a été engagée depuis le début du cycle des « opportunités d'investissements » post hausse des taux, par plusieurs Sociétés de gestion pour capter la collecte, ne comporte-t-elle pas des risques ?

Une telle démarche est à l'opposé de notre vision de la gestion des fonds CRISTAL, Rente et Life, dont l'objectif partagé est la recherche de la régularité des revenus et la valorisation des actifs sur le long terme.

Gilbert RODRIGUEZ
Président Directeur Général

Chiffres clés

CRISTAL Rente

5,61%

TRI[1] 10 ans

4,72%

RGI[2]

5,06%

Taux de distribution[3]

669,8 M€

Capitalisation[4]

11 528

Associés de la SCPI[4]

1

Nouvel actif[4]
Pour un total de **157**

255,68 €

Souscription au 01/07/2024[5]

274,76 €

Valeur de reconstitution[4]

224,83 €

Valeur de réalisation[4]

(1) Le Taux de Rendement Interne 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. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. **(2)** Le Rendement Global Immobilier correspond à l'addition du Taux de Distribution et de l'éventuelle hausse de la valeur de réalisation de la part sur une année. **(3)** Taux par part en 2024. **(4)** Au 31 décembre 2024. **(5)** Prix par part.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Rapport de la Société de gestion

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Développement de la société

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1er janvier 2024 : 250 €.

Évolution du prix de souscription de la part depuis le 1er juillet 2024 : 255,68 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2024 a atteint 471 605 017 €, soit une capitalisation de 669 888 726 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année s'élève à 47 237 839 €.

La collecte nette de frais de souscription de l'année s'établit à 42 069 396 €.

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
2020	213 279 441 €	1 184 886	4 074	7 859 095 €	247 €
2021	290 354 686 €	1 613 082	5 965	10 791 697 €	247 €
2022	386 081 837 €	2 144 899	8 624	13 590 119 €	250 €
2023	463 939 645 €	2 577 442	10 673	12 100 764 €	250 €
2024	**471 605 017 €**	**2 620 028**	**11 528**	**5 168 443 €**	**255,68 €**

Marché des parts

149 892 parts ont été retirées au cours de l'année 2024.

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

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

À ce jour, la Société a reçu des demandes de retrait ainsi que des demandes de cession de gré à gré (aucune demande de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion).

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN € HT)
2020	9 455	0,80%	1,89 jours	-	-
2021	8 436	0,52%	1,57 jours	-	-
2022	15 714	0,73%	1,36 jours	-	-
2023	51 370	2,39%	2,30 jours	-	-
2024	**149 892**	**5,72%**	**1,19 JOURS**	**-**	**-**

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION	DEMANDE DE CESSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € TTI)
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	2 709	0,11%	5,28 jours	-	630 €
2024	**3 027**	**0,12%**	**9,2 JOURS**	**-**	**540 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Emprunt bancaire

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

Le capital restant dû s'élève à 99 135 623 € hors intérêts au 31/12/2024 :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
21/11/2017	CREDIT FONCIER	IN FINE	16 000 000 €	8 ans	100,00%	Taux fixe de 4,36% partiellement remboursé	4,36%	2025
09/09/2020	BNP	IN FINE	28 000 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2025
26/05/2021	BNP	IN FINE	12 600 000 €	5 ans	100,00%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2026
17/06/2021	SOCFIM	IN FINE	20 000 000 €	7 ans	100,00%	Taux fixe de 4,44% pour 1ère tranche de 10 M euros et de 4,56% pour la 2nde tranche	4,44% et 4,56%	2028
14/09/2021	CAISSE D'EPARGNE	IN FINE + AMORT (début 01/04/24)	4 070 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,60% (refinancement + amort)	1,60%	2028
06/12/2021	CREDIT AGRICOLE	IN FINE	1 430 000 €	7 ans	100,00%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,35%	1,35%	2028
29/07/2022	BNP	IN FINE + AMORT (début 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 EMPRUNTS			107 600 000 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2024

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2024	636 007 160 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2024	15,59%

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Patrimoine immobilier

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France et en Europe. Le 26 juin 2023, lors de l'assemblée générale extraordinaire, les associés ont voté favorablement à la modification de l'article 2 des statuts pour étendre l'objet social de la SCPI afin de lui permettre d'exercer son activité en Europe. L'Autorité de marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI CRISTAL Rente le visa n°24-02 en date du 13 septembre 2024.

Liste des lots détenus par la SCPI au 31 décembre 2024 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
Résidences gérées	STUDEA FACOTEL	Hauts de Seine	Montrouge
Résidences gérées	PYTHAGORE QUEULEU	Moselle	Metz
Résidences gérées	STUDEA FACOTEL	Hauts de Seine	Courbevoie
Résidences gérées	ADAGIO APARTHOTEL	Hauts de Seine	Vanves
Résidences gérées	PYTHAGORE GRANDE ARCHE	Hauts de Seine	Courbevoie
Résidences gérées	FONTAINE MEDICIS	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	FONTAINE MEDICIS	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	SAINT MANDÉEN (LOT 3)	Paris	Paris
Vacant	VACANT	Moselle	Amnéville
Vacant	VACANT	Moselle	Amnéville
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Bricolage	BRICOMARCHE	Oise	Crépy-en-Valois
Automobile/Parking/Station lavage	PROWASH	Oise	Crépy-en-Valois
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Automobile/Parking/Station lavage	Q PARK	Haute-Garonne	Toulouse
Commerce Alimentaire	ALDI	Rhône	Lyon
Équipement de la personne	DISTRI CENTER	Pyrénées-Orientales	Thuir
Discount non-alimentaire	BAZARLAND	Pyrénées-Orientales	Thuir
Commerce Alimentaire	LIDL	Rhône	Caluire-et-Cuire
Automobile/Parking/Station lavage	TESLA	Meurthe-et-Moselle	Pulnoy
Automobile/Parking/Station lavage	GMSA - GROUPE GERBIER	Savoie	La Ravoire
Automobile/Parking/Station lavage	SOCIETE ARVERNE AUTOMOBILES - GROUPE GERBIER	Puy-de-Dôme	Aubière
Automobile/Parking/Station lavage	LA SOCIETE DE DISTRIBUTION DES AUTOMOBILES DU LIMOUSIN (SDAL)	Haute-Vienne	Limoges
Bricolage	BRICOMARCHE	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	LIDL	Côte-d'Or	Neuilly-lès-Dijon
Commerce Alimentaire	ALDI	Pyrénées-Atlantiques	Boucau
Commerce Alimentaire	ALDI	Bas-Rhin	Erstein
Vacant	VACANT	Haute-Garonne	Revel
Automobile/Parking/Station lavage	POINT S	Côte-d'Or	Quetigny
Commerce Alimentaire	ALDI	Isère	Chatte
Commerce Alimentaire	ALDI	Hérault	Vias, Hérault
Commerce Alimentaire	ALDI	Côte-d'Or	Quetigny
Vacant	VACANT	Allier	Lapalisse
Commerce Alimentaire	ALDI	Seine-et-Marne	Champagne-sur-Seine
Commerce Alimentaire	ALDI	Vosges	Fresse-sur-Moselle
Commerce Alimentaire	ALDI	Meurthe-et-Moselle	Dommartin-lès-Toul
Salle de sport	BASIC FIT	Bouches-du-Rhône	Marseille
Jardinerie	JARDILAND	Côte-d'Or	Chenôve

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
Jardinerie	JARDILAND	Creuse	Guéret
Jardinerie	JARDILAND	Deux-Sèvres	Bessines
Jardinerie	JARDILAND	Charente	Soyaux
Jardinerie	JARDILAND	Charente	Champniers
Restauration	BUFFALO GRILL	Yvelines	Plaisir
Restauration	HIPPOPOTAMUS	Haute-Garonne	Roques, Haute-Garonne
Restauration	KFC	Seine Saint Denis	Bondy
Commerce Alimentaire	SO BIO	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Cabinet dentaire	JIM WDF	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Restauration	ALESS	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Creche	CRECHEO	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Jardinerie	JARDILAND	Lot-et-Garonne	Agen
Jardinerie	JARDILAND	Dordogne	Trélissac
Jardinerie	JARDILAND	Val de Marne	La Queue-en-Brie
Bricolage	POINT P	Haute-Saône	Vesoul
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Soustons
Jardinerie	GAMM VERT	Pyrénées-Atlantiques	Orthez
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	La Teste-de-Buch
Jardinerie	GAMM VERT	Pyrénées-Atlantiques	Saint-Pée-sur-Nivelle
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Hagetmau
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Dax
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Gabarret
Centrale de production photovoltaique	SOL ARCADIA PRODUCTION	Landes	Peyrehorade
Site radioélectrique	TDF	Landes	Peyrehorade
Activité agricole	MAISADOUR	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Mugron
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Saint-Vincent-de-Tyrosse
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Pomarez
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Grenade-sur-l'Adour
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Morcenx
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Aire-sur-l'Adour
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Lit-et-Mixe
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Sarbazan
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Mimizan
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Saint-Sever
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Biscarrosse
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Villeneuve-de-Marsan
Jardinerie	GAMM VERT	Gers	Vic-Fezensac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Podensac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Galgon
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Le Barp
Commerce Alimentaire	UNION PLAIMONT	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce Alimentaire	HERBOVIANDES	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce Alimentaire	DELPEYRAT	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Jardinerie	JARDILAND	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Restauration	QUICK	Essonne	Fleury-Mérogis
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Pontault-Combault
Restauration	BURGER KING	Val de Marne	Villiers-sur-Marne
Restauration	QUICK	Val de Marne	Créteil
Restauration	BURGER KING	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Restauration	QUICK	Seine Saint Denis	Saint-Denis
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique	Nantes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Institut Beauté	CALYSTA BEAUTY	Yvelines	Louveciennes

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
Équipement de la personne	LA SELLERIE DU PARC	Yvelines	Louveciennes
Commerce Alimentaire	WINO	Yvelines	Louveciennes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Panneaux photovoltaique	GREEN YELLOW	Var	Le Pradet
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Var	Le Pradet
Commerce Alimentaire	MONOPRIX	Yvelines	La Celle-Saint-Cloud
Commerce Alimentaire	MATCH	Nord	Pérenchies
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Saint-Avold
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Château-Salins
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Sélestat
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Guénange
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Niedermodern
Commerce Alimentaire	MATCH	Meurthe-et-Moselle	Dombasle-sur-Meurthe
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Cabinet dentaire	JLO	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Jardinerie	FLORADIS	Nord	Grande-Synthe
Jardinerie	JARDILAND	Charente-Maritime	Saintes
Jardinerie	JARDILAND	Gard	Nîmes
Jardinerie	JARDILAND	Cher	Saint-Germain-du-Puy
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Crèche	LES PREMIERS JOURS	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Restauration	WOODIZ	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Cabinet dentaire	CENTRE DENTAIRE BOISSY	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	BOUCHERIE ARID	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	LA GOURMANDISE	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	ROTISSERIE	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Schirmeck
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Isère	Crolles
Jardinerie	JARDILAND	Sarthe	Saint-Saturnin
Activité de service financiers	CIC	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	LA VIE CLAIRE	Seine Saint Denis	Romainville
Salle de sport	FITNESS PARK	Seine Saint Denis	Romainville
Cabinet dentaire	DR COSTA JONATHAN	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	BOULANGERIE DE LA REPUBLIQUE	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Drôme	Crest, Drôme
Bricolage	MR BRICOLAGE	Yonne	Auxerre
Bricolage	MR BRICOLAGE	Ille-et-Vilaine	Saint-Jouan-des-Guérets
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Gironde	Villenave-d'Ornon
Restauration	BURGER KING	Seine-Maritime	Eu, Seine-Maritime
Restauration	BURGER KING	Ain	Ornex
Restauration	BURGER KING	Haute-Garonne	Colomiers
Bricolage	LA PLATEFORME DU BATIMENT	Paris	Paris
Restauration	BURGER KING	Haute-Garonne	Montgiscard
Restauration	BURGER KING	Mayenne	Mayenne
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Vaux-le-Pénil
Restauration	BURGER KING	Vaucluse	Orange
Commerce Alimentaire	ALDI	Moselle	Metz
Automobile/Parking/Station lavage	ALDI (SOUS LOCATION))	Moselle	Metz
Commerce Alimentaire	DIAGONALE	Seine Saint Denis	Romainville
Jardinerie	TRUFFAUT	Haute-Vienne	Limoges
Restauration	BURGER KING	Tarn-et-Garonne	Montauban
Restauration	BURGER KING	Loiret	Ingré
Restauration	BURGER KING	Vosges	Remiremont
Commerce Alimentaire	PICARD	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Automobile/Parking/Station lavage	Station Lavage	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne

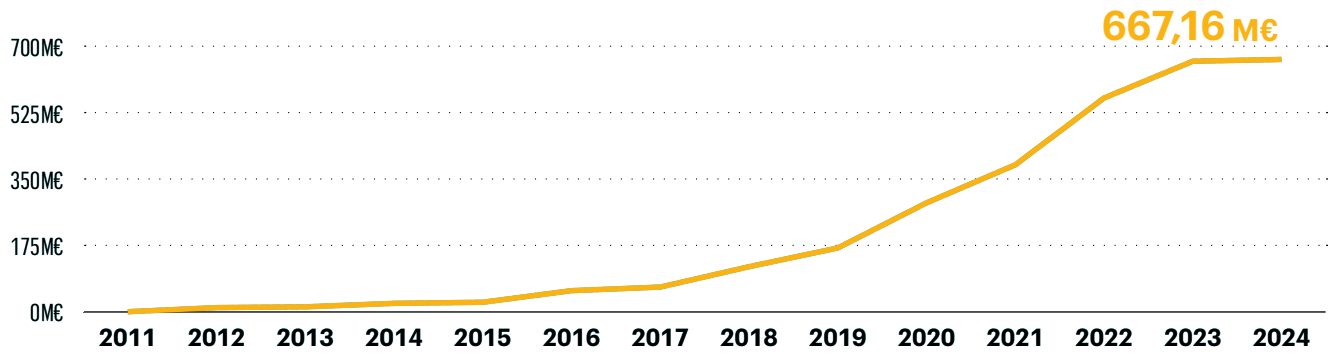
La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Restauration	BURGER KING	Vosges	Golbey
Bricolage	MR BRICOLAGE	Creuse	Guéret
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Haute-Savoie	Annecy
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Loire	Saint-Étienne
Restauration	SCI BK BAC	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	BUFFALO GRILL	Haute-Garonne	Fenouillet
Restauration	BUFFALO GRILL	Hautes-Pyrénées	Tarbes
Commerce Alimentaire	BOULANGERIE LOUISE	Seine-et-Marne	Chelles
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Seine-et-Marne	Chelles
Crèche	MICROBABY	Paris	Paris
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Gironde	Saint-André-de-Cubzac
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Discount non-alimentaire	GIFI	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	BUFFALO GRILL	Puy-de-Dôme	Lempdes
Restauration	BUFFALO GRILL	Somme	Abbeville
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Sant Fruitós de Bages
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Vic
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Olot
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Cubelles
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Escala
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Huelva
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Torrelavega
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Puigcerdà
Commerce Alimentaire	BIOCOOP	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	MARIE BLACHERE	Essonne	Milly-la-Forêt
Restauration	CATG	Essonne	Milly-la-Forêt
Automobile/Parking/Station lavage	NORAUTO	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	LIDL	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	PICARD	Essonne	Milly-la-Forêt
Salle de sport	GIGAFIT	Essonne	Milly-la-Forêt
Opticien	ECLEAR	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	COMPTOIR DES VIGNES	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Charente-Maritime	Lagord
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Bouches-du-Rhône	Marseille
Prélèvement sanguins	L'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Alpes-Maritimes	Nice
Commerce Alimentaire	CHOUETTE PATISSERIE	Gironde	Bordeaux
École	ECOLE MONTESSORI DU LAC	Gironde	Bordeaux
Automobile/Parking/Station lavage	EUROFINS BIOFICE (parking)	Gironde	Bordeaux
Laboratoire d'analyses médicales	EUROFINS BIOFICE	Gironde	Bordeaux
Restauration	PB GINKO	Gironde	Bordeaux
Bricolage	PRAXIS	Etranger ou RdM	Roermond
Bricolage	B&Q	Etranger ou RdM	Dublin
Bricolage	PRAXIS	Etranger ou RdM	Rotterdam
Discount non-alimentaire	B&M	Nord	La Sentinelle
Jardinerie	JARDILAND	Nord	La Sentinelle
équipement de la maison	SOCOOC	Nord	La Sentinelle
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Nemours
Restauration	BURGER KING	Ain	Ambérieu-en-Bugey
Commerce Alimentaire	EROSKI	Etranger ou RdM	Ribadeo
Commerce Alimentaire	MATCH	Oise	Beauvais
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Seine-et-Marne	Servon

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2024 un patrimoine immobilier composé de 157 actifs pour un total de 216 lots, représentant une surface de 415 245 m².

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Évolution du patrimoine dans le temps



Acquisition immobilière intervenue au cours de l'exercice 2024

Action

SERVON **27/12/2024**

France | Commerces

Situé à Servon dans une zone commerciale regroupant les grandes enseignes nationales françaises (Grand Frais, Lidl, Marie Blachère), ce local commercial a été pris à bail par l'enseigne préférée des français en 2019. Un avenant a permis de renforcer le WALB du site avec un engagement sur une période ferme jusqu'en octobre 2028. L'enseigne réalise un chiffre d'affaire de 5,2 M€ sur le site.

Taux AEM	7,52%
WALB	4 ans
Surface	1 165 m²
Prix d'acquisition	2,17 M€

Point sur le marché de l'investissement en 2024

L'année 2024 a marqué un tournant pour le marché de l'investissement immobilier en France. Après plusieurs années de recul, le volume total des investissements s'est établi à 12,1 milliards d'euros, enregistrant une baisse modérée de 2% par rapport à 2023. Bien qu'inférieur aux niveaux records d'avant 2020, ce chiffre traduit une certaine stabilisation du marché, signalant une possible phase de transition.

Toutefois, cette évolution ne s'est pas manifestée de manière homogène à travers les différents segments immobiliers. Alors que certains actifs ont subi un net ralentissement, d'autres, considérés comme plus résilients, ont continué d'attirer les investisseurs.

Une dynamique contrastée selon les segments

Parmi les différentes catégories d'actifs, l'immobilier commercial a représenté un volume d'investissement de 2,5 milliards d'euros en 2024, soit 20% du total. Cette catégorie, qui englobe les centres commerciaux, les retail parks et les commerces en pied d'immeuble, a su maintenir une certaine attractivité malgré les défis liés aux évolutions des habitudes de consommation.

En revanche, le secteur des bureaux, historiquement dominant dans l'investissement immobilier en France, a été particulièrement affecté par cette période de transition.

Une baisse continue des investissements dans les bureaux

Les investissements dans les bureaux ont atteint 4,7 milliards d'euros en 2024, représentant 39% du total des investissements immobiliers. Ce volume marque une diminution significative de 23% par rapport à 2023, confirmant ainsi une tendance baissière observée ces dernières années. Ce repli s'explique en partie par la transformation des modes de travail, avec un recours accru au télétravail et aux espaces hybrides, qui impacte la demande pour les surfaces traditionnelles.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Une réorientation des investissements vers des actifs jugés plus résilients

Face à ces évolutions, les investisseurs ont réorienté leurs stratégies vers des segments considérés comme plus solides à long terme. Ainsi, les entrepôts logistiques et les actifs industriels ont attiré une part croissante des capitaux, représentant 41% du total des investissements immobiliers en 2024. Cette dynamique confirme une tendance qui s'accélère depuis plusieurs années, portée par la montée en puissance du commerce en ligne et les besoins croissants en infrastructures logistiques.

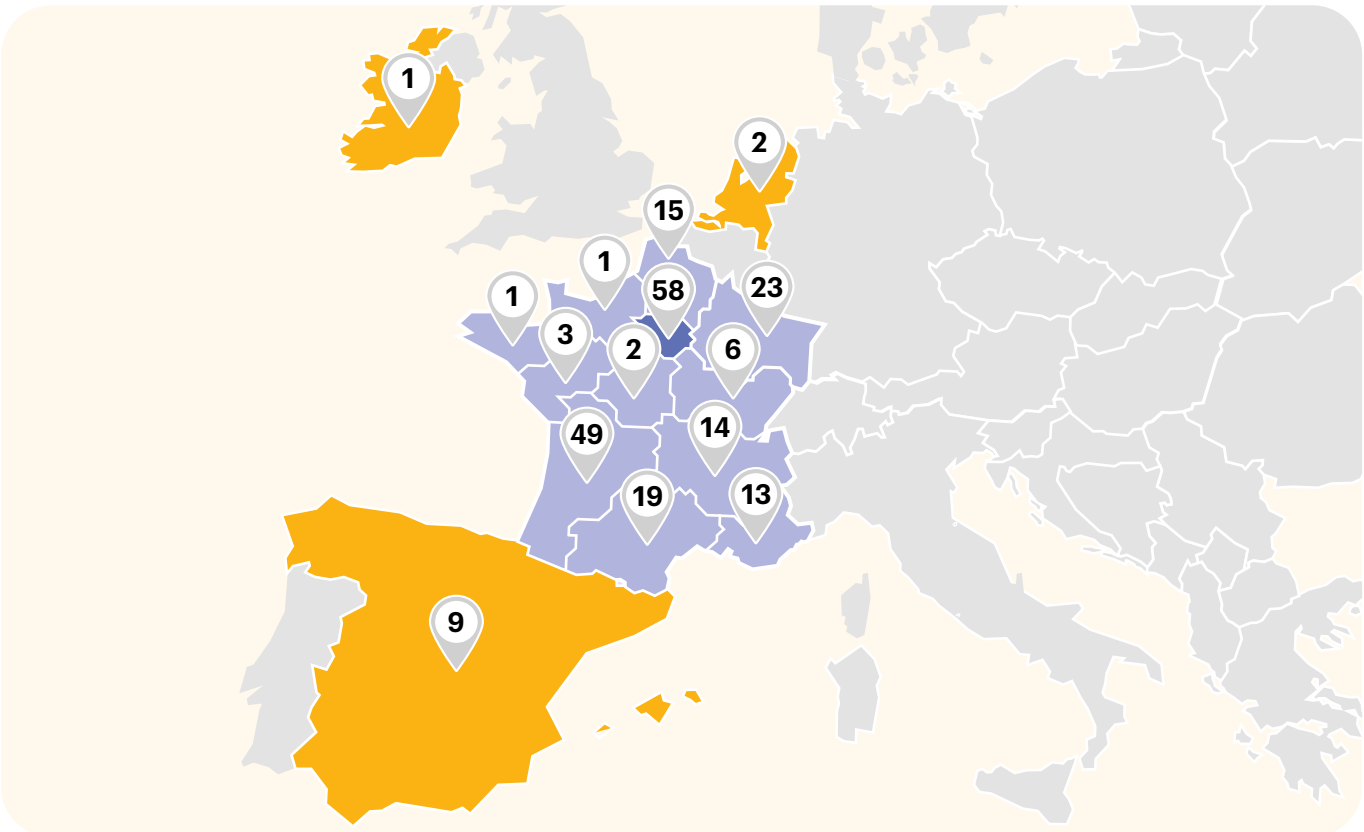
Perspectives à venir

L'année 2025 pourrait marquer une nouvelle phase pour le marché de l'investissement immobilier, portée par plusieurs facteurs favorables :

- la baisse des taux directeurs initiée par la Banque centrale européenne devrait encourager une reprise progressive des investissements ;
- les investisseurs continueront de privilégier des actifs sécurisés et offrant un rendement stable, notamment les bureaux « prime », la logistique et certains segments du commerce physique ;
- l'adaptation aux nouvelles tendances, telles que la mixité entre commerce et loisirs, le développement des bureaux hybrides et l'essor de la logistique urbaine, sera essentielle pour capter de la valeur sur le long terme.

Ainsi, bien que le marché de l'investissement immobilier ait traversé une période de ralentissement en 2024, il semble désormais s'orienter vers une mutation où la sélection des actifs et l'adaptabilité aux nouveaux usages seront déterminantes pour assurer une croissance durable.

Répartition géographique du patrimoine



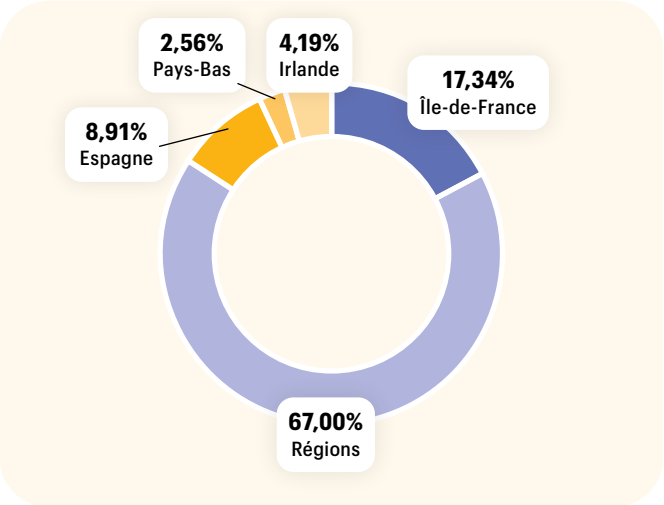
En 2024, la stratégie d'allocation de CRISTAL Rente s'est caractérisée par les deux lignes directrices suivantes :

- continuer les investissements en commerce alimentaire, restauration rapide en France et en Europe, afin de maintenir un rapport équilibré entre le potentiel de réversion positif et le rendement brut global du patrimoine ;
- poursuivre la diversification des poches d'allocation des actifs commerciaux ayant un caractère résilient et une « valeur défensive ».

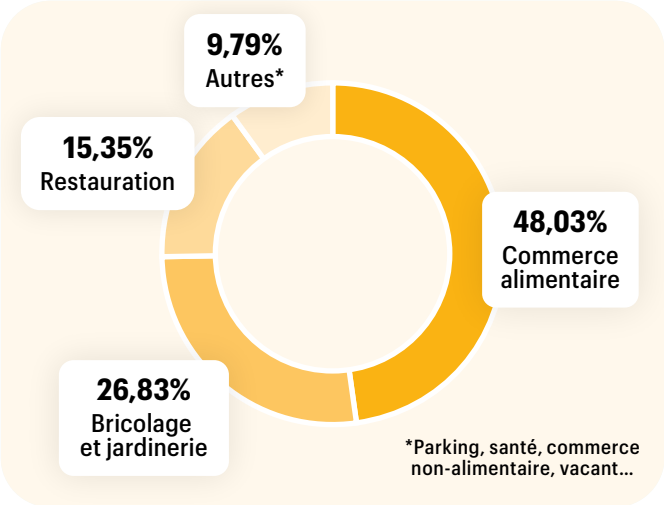
Ces deux lignes restent inscrites dans un sourcing d'investissement basé sur deux fondamentaux : stabilité et résilience.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Répartition du patrimoine par localisation



Répartition du patrimoine par typologie d'activité



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%
PARIS	-	4 530 000 €	1 450 000 €	-	140 000 €	6 120 000 €	0,92%
ÎLE-DE-FRANCE	-	89 310 000 €	19 894 000 €	-	365 000 €	109 569 000 €	16,42%
RÉGIONS	-	403 575 000 €	43 102 000 €	-	335 000 €	447 012 000 €	67,00%
EUROPE	-	104 460 000 €	-	-	-	104 460 000 €	15,66%
TOTAL	-	**601 875 000 €**	**64 446 000 €**	-	**840 000 €**	**667 161 000 €**	

Point sur le marché en France

Le marché du commerce alimentaire en France en 2024 : une année de transition et d'adaptation

L'année 2024 a été marquée par des évolutions significatives dans le secteur du commerce alimentaire en France. Après une période d'inflation élevée en 2023, les consommateurs, les distributeurs et les entreprises ont dû adapter leurs stratégies pour faire face à un environnement économique en mutation.

Les grands acteurs de la distribution : qui domine le marché ?

En France, la grande distribution est dominée par plusieurs groupes qui possèdent des chaînes de supermarchés et d'hypermarchés bien implantées sur tout le territoire. En 2024, trois grandes enseignes se sont particulièrement démarquées en termes de parts de marché :

- E.Leclerc reste le leader du secteur avec 24,1% de parts de marché. Cela signifie qu'environ un quart des courses alimentaires des français sont effectuées dans un magasin E.Leclerc, un acteur qui mise sur des prix compétitifs et un large réseau de magasins ;
- Carrefour, deuxième plus grand distributeur, détient 20,6% du marché. L'enseigne, qui possède aussi des hypermarchés, supermarchés et magasins de proximité, a continué d'adapter son offre pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs ;
- Les Mousquetaires (Intermarché et Netto) suivent avec 17,2% de parts de marché. Leur force repose sur un modèle de magasins indépendants qui peuvent ajuster leurs offres localement en fonction des besoins des clients.

Ces trois groupes contrôlent à eux seuls plus de 60% des ventes alimentaires en France, ce qui montre à quel point les grandes enseignes restent dominantes face aux petites structures et aux commerces indépendants.

L'évolution des prix alimentaires : après la crise, un léger répit

L'année 2023 avait été marquée par une forte inflation des prix alimentaires (+11,8%), impactant fortement le budget des ménages. Cette hausse était due à plusieurs facteurs : l'augmentation des coûts des matières premières, la crise énergétique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

En 2024, la situation s'est légèrement stabilisée : les prix des produits alimentaires ont continué d'augmenter, mais à un rythme beaucoup plus modéré (+1,6% sur les dix premiers mois de l'année). Cela signifie que si les prix n'ont pas baissé, la flambée des prix a nettement ralenti, offrant un certain soulagement aux consommateurs.

Cette accalmie est le résultat de plusieurs mesures :

- négociations avec les industriels pour limiter les hausses de prix ;
- promotion accrue des produits en marque de distributeur (MDD), souvent moins chers que les grandes marques ;
- retour à une concurrence plus agressive entre les enseignes, qui cherchent à attirer les consommateurs avec des prix attractifs.

L'essor du commerce alimentaire en ligne : une tendance qui s'accélère

Depuis plusieurs années, le e-commerce alimentaire gagne du terrain en France. En 2024, 10% des achats de produits de grande consommation (nourriture, boissons, produits d'hygiène et d'entretien) ont été réalisés en ligne. Cela représente une progression continue, notamment portée par :

- les « pure players » comme Amazon et La Belle Vie, qui ont connu une hausse de 15,8% de leurs ventes en 2024 ;
- les drives et livraisons à domicile, proposés par les grandes enseignes comme E.Leclerc Drive ou Carrefour Livraison, qui facilitent l'accès aux courses sans se rendre dans un magasin physique ;
- une amélioration des services numériques (applications mobiles, offres personnalisées, abonnements à des livraisons récurrentes).

Les consommateurs apprécient de plus en plus ce mode d'achat, notamment pour sa praticité, les économies de temps et, dans certains cas, des prix compétitifs par rapport aux magasins traditionnels.

Les enseignes face aux défis économiques : restructuration et adaptation

En 2024, certaines enseignes ont dû prendre des décisions stratégiques pour rester compétitives dans un contexte économique complexe.

- Casino, en difficulté financière, a choisi de revendre une partie de ses hypermarchés et supermarchés pour se recentrer sur le commerce de proximité. L'enseigne veut désormais se concentrer sur des formats plus petits, situés en ville, qui répondent mieux aux nouvelles attentes des consommateurs. L'objectif de Casino est d'atteindre 15 milliards d'euros de chiffre d'affaires d'ici 2028 en s'appuyant sur ces magasins de quartier.
- Carrefour, de son côté, a enregistré une hausse de la confiance des consommateurs au troisième trimestre 2024. Cette amélioration s'explique par une offre plus large en produits bio et marques nationales, qui ont attiré davantage de clients. L'enseigne a réussi à maintenir ses objectifs financiers grâce à une stratégie de prix compétitive et une modernisation de ses magasins.

Ces ajustements montrent que les grandes enseignes doivent sans cesse évoluer pour répondre aux nouvelles tendances de consommation et aux contraintes économiques.

Le marché du bricolage et de la jardinerie en France en 2024 : une année sous tension

L'année 2024 a été marquée par des évolutions contrastées pour les secteurs du bricolage et de la jardinerie en France. Confrontés à des défis économiques et climatiques, ces deux marchés ont enregistré des baisses de chiffre d'affaires, influencées par la conjoncture économique et l'évolution des habitudes de consommation.

Le marché du bricolage en 2024 : une baisse marquée des ventes

Le secteur du bricolage, qui avait connu un fort engouement pendant la période de la Covid 19, a subi un ralentissement significatif en 2024. La tendance à la rénovation et au "Do It Yourself" (DIY), qui avait boosté les ventes ces dernières années, semble avoir marqué le pas face à la baisse du pouvoir d'achat des ménages et à la diminution des transactions immobilières.

Un marché en recul

Selon les estimations, le marché du bricolage a enregistré une baisse de 7,5% par rapport à l'année précédente.

Après plusieurs années de croissance liée à la crise du Covid-19 et l'amélioration de l'habitat, la demande a ralenti en raison du contexte économique défavorable.

Un impact direct de la conjoncture économique

Le secteur du bricolage a été fortement affecté par plusieurs facteurs économiques :

- hausse des coûts des matériaux : l'augmentation des prix des matières premières (bois, métal, peinture) a freiné les projets de rénovation ;
- inflation et baisse du pouvoir d'achat : les consommateurs ont privilégié les dépenses essentielles, reportant les travaux non urgents ;
- la baisse des transactions immobilières a engendré une diminution des projets de rénovation.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Un marché sous pression : les grandes enseignes impactées

Les acteurs majeurs du secteur du bricolage, comme Leroy Merlin, Castorama et Bricorama, ont dû adapter leurs stratégies face à cette baisse de la demande.

Leroy Merlin, leader du marché, a misé sur des promotions agressives et le développement de nouveaux services (installation, coaching travaux).

Castorama et Brico Dépôt ont renforcé leurs offres de produits à bas prix pour attirer les consommateurs plus sensibles aux coûts.

Mr Bricolage, plus orienté vers le commerce de proximité, a été légèrement moins impacté que les grands acteurs.

Les nouvelles tendances du marché du bricolage

Malgré cette baisse d'activité, plusieurs tendances émergent et redessinent le marché du bricolage :

- le développement des services : de plus en plus de magasins proposent des services d'aide à l'installation ou de location d'outils ;
- le bricolage durable et éco-responsable : forte demande pour des peintures écologiques, matériaux recyclés et équipements énergétiques durables ;
- l'essor du bricolage connecté : croissance des ventes de domotique et objets intelligents pour la maison.

Le marché de la jardinerie en 2024 : une année difficile

Le marché de la jardinerie a également traversé une année compliquée, fortement impactée par les conditions météorologiques défavorables et la baisse de la consommation des ménages.

Un marché fragilisé par la météo

L'un des facteurs majeurs expliquant la baisse du chiffre d'affaires du secteur est la météo capricieuse de 2024 :

Pluies excessives (+15% de précipitations par rapport à la moyenne annuelle) et ensoleillement réduit (-10%) ont fortement freiné l'activité de jardinage.

Résultat : baisse de 4% des ventes globales dans le secteur de la jardinerie et de l'animalerie.

Certains segments ont été particulièrement touchés :

- -10% sur les barbecues et salons de jardin en raison d'un printemps pluvieux ;
- -26% sur les équipements d'arrosage avec une consommation d'eau réduite due aux pluies abondantes.

Un ralentissement des achats et des investissements en jardinage

Avec la baisse du pouvoir d'achat, de nombreux ménages ont réduit leurs dépenses en jardinage, privilégiant les produits de première nécessité.

Les acteurs du marché en adaptation

Les enseignes spécialisées comme Truffaut, Botanic, Gamm Vert et Jardiland ont dû faire face à cette baisse d'activité, en adaptant leurs offres et stratégies :

- plus de promotions et d'offres fidélité pour encourager l'achat ;
- mise en avant des produits éco-responsables pour répondre à la demande des consommateurs ;
- développement des ventes en ligne, notamment via le « click & collect ».

Les nouvelles tendances du jardinage en 2024

Malgré cette année difficile, certaines tendances restent porteuses pour le secteur :

- le jardinage urbain et les potagers en ville : croissance des ventes de mini-potagers pour balcons et petits espaces ;
- la permaculture et le jardinage durable : forte demande pour des engrais naturels, composteurs et solutions anti-gaspillage ;
- le bien-être par le jardin : les Français continuent de voir le jardinage comme une activité apaisante et bénéfique pour la santé.

Perspectives pour 2025 : quelles évolutions pour les marchés du bricolage et de la jardinerie ?

Face aux défis de 2024, les secteurs du bricolage et de la jardinerie doivent se réinventer pour retrouver leur dynamisme en 2025.

Un rebond incertain : la reprise dépendra de l'évolution du pouvoir d'achat et des conditions météorologiques.

Une transition vers des produits plus durables : l'écologie reste un facteur clé dans les décisions d'achat des consommateurs.

Le renforcement des stratégies omnicanales : les enseignes devront continuer à investir dans le digital, avec un mix entre vente en ligne et magasins physiques.

Le développement des services d'accompagnement : coaching travaux, location de matériel, livraison à domicile seront des leviers de croissance importants.

En conclusion, 2024 a été une année compliquée pour les marchés du bricolage et du jardinage, marquée par une baisse des ventes et un contexte difficile. Toutefois, les nouvelles tendances en matière de durabilité, d'urbanisation

et de e-commerce pourraient offrir des opportunités aux acteurs capables de s'adapter aux attentes des consommateurs.

Restauration rapide

Le marché de la restauration rapide en France en 2024 : un secteur en croissance mais sous pression

En 2024, le secteur de la restauration rapide en France a continué d'évoluer dans un environnement économique et concurrentiel en mutation. Alors que la demande pour des repas rapides et abordables reste élevée, l'inflation, la saturation du marché et l'évolution des comportements des consommateurs ont obligé les acteurs du secteur à s'adapter et innover.

Un marché en croissance, mais qui atteint ses limites

Le marché français de la restauration rapide a connu une croissance forte et continue ces dernières années, porté par des changements dans les habitudes alimentaires et l'essor de la livraison et du drive.

Un chiffre d'affaires en hausse, mais une saturation du marché :

- le chiffre d'affaires du secteur a atteint environ 36 milliards d'euros en 2023, soit une croissance de 43% depuis 2019 ;
- cette croissance a été accompagnée par une explosion du nombre d'établissements : on compte désormais plus de 157 000 restaurants de restauration rapide en France ;
- cependant, le marché montre des signes de saturation, notamment dans les grandes villes où la concurrence entre enseignes est de plus en plus féroce.

Les grandes chaînes dominent le marché

Le marché est dominé par quelques grands acteurs qui concentrent une grande partie des ventes :

- McDonald's, leader incontesté, détient la plus grande part de marché et continue d'étendre son réseau en France.
- Burger King, qui a connu une forte expansion depuis son retour en France en 2012, continue de gagner du terrain.
- Quick, bien que moins influent qu'auparavant, conserve une place sur le marché.
- Les chaînes spécialisées dans le burger premium (Big Fernand, Five Guys) et les concepts « food court » gagnent en popularité.

Inflation et impact sur les prix : des consommateurs plus prudents

L'un des principaux défis du secteur en 2024 a été l'augmentation des coûts des matières premières et de l'énergie, qui a entraîné une hausse des prix pour les consommateurs.

Une hausse des prix qui pèse sur la demande :

- entre 2019 et 2023, les prix de la restauration rapide ont augmenté de près de 20% en raison de l'inflation ;
- en 2024, les prix des menus ont continué à grimper, incitant les consommateurs à réduire leur fréquentation ou à se tourner vers des alternatives moins coûteuses ;
- 25% des Français déclarent avoir remplacé leurs repas au restaurant par des options plus économiques, comme les sandwichs faits maison ou l'achat de plats préparés en supermarché.

McDonald's et Burger King ont dû ajuster leurs prix et proposer plus d'options "petit budget" pour compenser la baisse de fréquentation.

Des stratégies d'adaptation face à la pression des coûts

Face à cette inflation, plusieurs stratégies ont été mises en place par les enseignes :

- proposer plus de formules économiques : menus à bas prix, réductions et offres fidélité ;
- miser sur la digitalisation : applications mobiles et programmes de fidélité pour maintenir la clientèle ;
- réduire les coûts opérationnels : automatisation des commandes et réduction de personnel dans certains établissements.

Nouvelles tendances de consommation : livraison, healthy food et végétalisation des menus

Les attentes des consommateurs évoluent, et la restauration rapide doit s'adapter pour continuer d'attirer une clientèle toujours plus exigeante.

La livraison et le digital : des canaux incontournables

- En 2024, 1 Français sur 2 commande un repas à emporter ou en livraison au moins une fois par semaine.
- Uber Eats, Deliveroo et Just Eat continuent d'étendre leur présence, bien que les coûts de livraison restent un frein pour certains consommateurs.
- Les enseignes traditionnelles investissent dans leurs propres plateformes de commande pour limiter leur dépendance aux services tiers.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Un virage vers une alimentation plus saine

La demande pour des alternatives plus saines et équilibrées est en forte hausse :

- plus de plats végétariens et végétaliens dans les menus ;
- moins de sucre et d'additifs, avec des options plus naturelles ;
- une montée en puissance des chaînes spécialisées dans l'alimentation "healthy" comme Poke Bowls ou Exki.

Un effort sur l'écoresponsabilité

- Face à la pression des consommateurs et des régulations, les chaînes adoptent des emballages biodégradables et réduisent l'utilisation du plastique.
- De nouvelles réglementations imposent des consignes de tri et l'utilisation d'emballages réutilisables dans certains cas.

Défis et perspectives pour 2025

Si la restauration rapide reste un secteur en croissance, les défis à venir nécessitent des adaptations stratégiques.

Défis à relever

- Une rentabilité sous pression : avec la hausse des coûts et la saturation du marché, les marges diminuent.
- Une concurrence accrue : les nouveaux acteurs, notamment les concepts "premium" et "healthy", viennent bousculer les chaînes historiques.
- Une adaptation constante aux attentes des consommateurs : plus de transparence sur la composition des produits, des alternatives végétales, et une réduction de l'empreinte carbone des restaurants.

Perspectives pour 2025

- Un développement renforcé des offres végétariennes et bio pour répondre à la demande d'une alimentation plus saine.
- Une digitalisation accrue : bornes de commande, applications mobiles et automatisation des cuisines.
- Une transition écologique accélérée : réduction des emballages plastiques et initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire.

En conclusion, le secteur de la restauration rapide en France en 2024 est toujours dynamique, mais les chaînes doivent réinventer leur modèle économique et leur offre pour rester compétitives sur un marché de plus en plus exigeant.

Point sur le marché européen

Marché irlandais

Le marché immobilier d'investissement en Irlande a connu une forte reprise en 2024, avec une augmentation significative des transactions, notamment dans le secteur du commerce avec 1 milliard d'euros investis et dans celui du bureau avec 492 millions d'euros investis. Le montant total investi en immobilier d'entreprise s'élève à 2,44 milliards d'euros en 2024, soit une augmentation de près d'un tiers par rapport à 2023.

Le marché irlandais est caractérisé par la forte présence d'investisseurs étrangers. Ceux-ci représentent 79% de l'investissement en immobilier d'entreprise, tandis que les investisseurs irlandais ne comptent que pour 21% du montant total investi. Les investisseurs américains ont particulièrement marqué leur retour en 2024, passant de 6% en 2023 à 41% de l'activité totale. Par ailleurs, les investisseurs européens ont représenté 22% des transactions, dominés par les Français (45% des investissements européens). Les investisseurs britanniques et asiatiques ont, quant à eux, totalisé 15% des investissements.

Pour 2025, les perspectives restent optimistes, avec une hausse attendue des transactions sur des actifs de grande envergure, notamment dans le secteur des bureaux et des logements résidentiels. Le marché devrait également être dynamisé par une augmentation des flux de capitaux internationaux, soutenue par une amélioration des conditions de financement et une baisse attendue des taux d'intérêt.

Le secteur de la logistique et de l'industrie, bien que représentant 11% des investissements en 2024, devrait également attirer de nouveaux capitaux, notamment en raison de la croissance du e-commerce et de la pénurie de biens disponibles sur le marché (taux de vacance de seulement 2%).

Par ailleurs, le secteur résidentiel (Living) a représenté 19% des investissements en 2024, avec 50% de ces fonds alloués à des résidences étudiantes. Toutefois, des contraintes réglementaires sur les loyers et les coûts de construction élevés ont limité les transactions sur ce segment. Le gouvernement prévoit de nouvelles mesures pour encourager l'investissement et améliorer la situation du marché résidentiel.

Enfin, les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) resteront des éléments clés pour les investisseurs en 2025, avec une forte demande pour des bâtiments respectant les normes de durabilité.

Ainsi, le marché immobilier irlandais devrait poursuivre sa croissance en 2025, porté par un afflux de capitaux internationaux, une augmentation de la liquidité et un regain d'intérêt pour les actifs prime dans les secteurs du bureau, du commerce, de la logistique et du résidentiel.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Marché néerlandais

Le marché immobilier commercial amorce une reprise progressive, avec un volume d'investissement de 10,6 milliards d'euros (Retail, industriel et logistique, bureaux, résidentiel géré), en hausse de 17% par rapport à 2023. La correction des valeurs cède la place à une phase de baisse des taux d'intérêt, une liquidité renforcée et un regain de confiance des investisseurs.

Le secteur industriel et logistique aux Pays-Bas affiche des signes de reprise, avec 2,48 milliards d'euros investis en 2024. Après une période de prudence, l'activité s'est accélérée en fin d'année, malgré des défis persistants tels que l'incertitude énergétique, des coûts de financement élevés et des réglementations environnementales plus strictes.

Les bureaux représentent 16% du marché, un niveau historiquement bas, bien que l'investissement global ait légèrement progressé. Cette tendance s'observe à l'échelle européenne, où le secteur ne représente que 20% des investissements. Toutefois, un regain d'intérêt des investisseurs pourrait amorcer une reprise progressive.

Le secteur du retail a enregistré 828 millions d'euros d'investissements, soit 8% du total, en recul de 19% par rapport à 2023. Le marché a été marqué par de nombreuses transactions de faible montant (75% sous 10 millions d'euros) et une attitude attentiste, alimentée par l'incertitude économique.

Porté par la baisse des taux et l'amélioration du climat d'investissement, le marché pourrait franchir un cap en 2025, ouvrant la voie à de nouvelles opportunités d'investissement.

Marché espagnol

Au 31 décembre 2024, le marché immobilier d'entreprise en Espagne a poursuivi sa reprise, avec un volume d'investissement atteignant 9,6 milliards d'euros, soutenue par la baisse des taux d'intérêt et la résilience des secteurs clés.

Le marché des bureaux a connu une forte dynamique, avec 570 000 m² loués à Madrid, soit une hausse de 20% sur l'année. La vacance est tombée sous 3% dans les zones les plus prisées, et les loyers prime ont atteint 42 €/m² par mois. Malgré une baisse des investissements de 40%, l'intérêt des investisseurs institutionnels reprend progressivement.

Dans le commerce de détail, les centres commerciaux ont attiré environ 1 milliard d'euros, avec une reprise de la fréquentation. Le commerce haut de gamme est resté stable, tandis que les retail parks ont continué d'attirer les investisseurs.

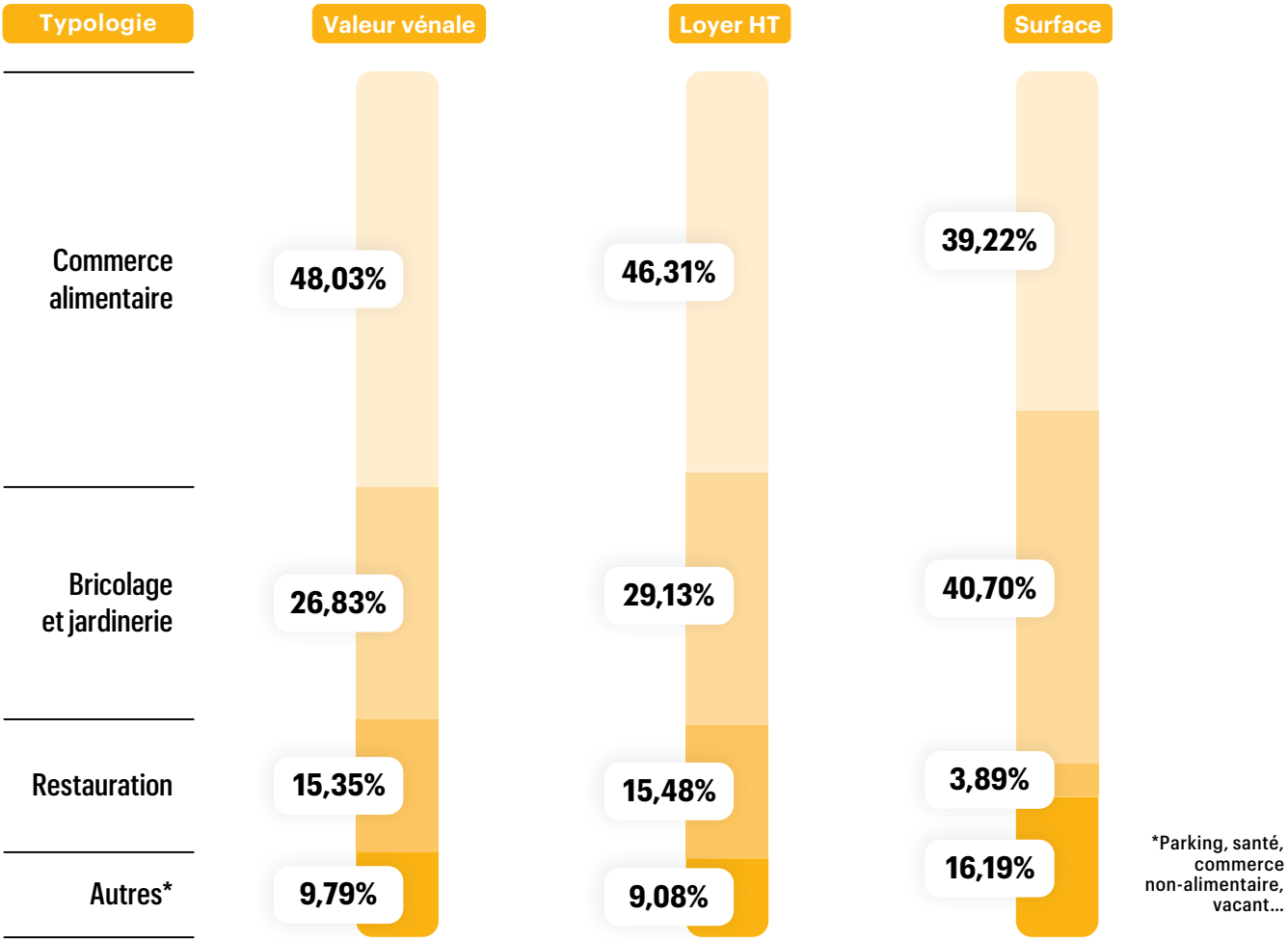
Le marché logistique a poursuivi sa croissance avec près de 1 million de m² de transactions, soit une hausse de 17%. Le taux de vacance est resté stable autour de 10%, et les loyers prime ont progressé à 6,75 €/m² par mois. L'investissement a dépassé 1,3 milliard d'euros, en augmentation de 24%.

Le secteur hôtelier a enregistré 2,4 milliards d'euros d'investissements, confirmant son rôle clé. Madrid et Barcelone ont concentré l'essentiel des transactions, avec une forte demande pour les hôtels haut de gamme et resorts touristiques, soutenue par une croissance du RevPAR (Revenue Per Available Room).

En 2024, le marché espagnol a montré une solide résilience, avec une demande soutenue pour les bureaux flexibles, la logistique et l'hôtellerie. En 2025, la tendance devrait rester positive avec une amélioration de la liquidité du marché et une consolidation des actifs les plus attractifs.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



Politique d'investissement immobilier

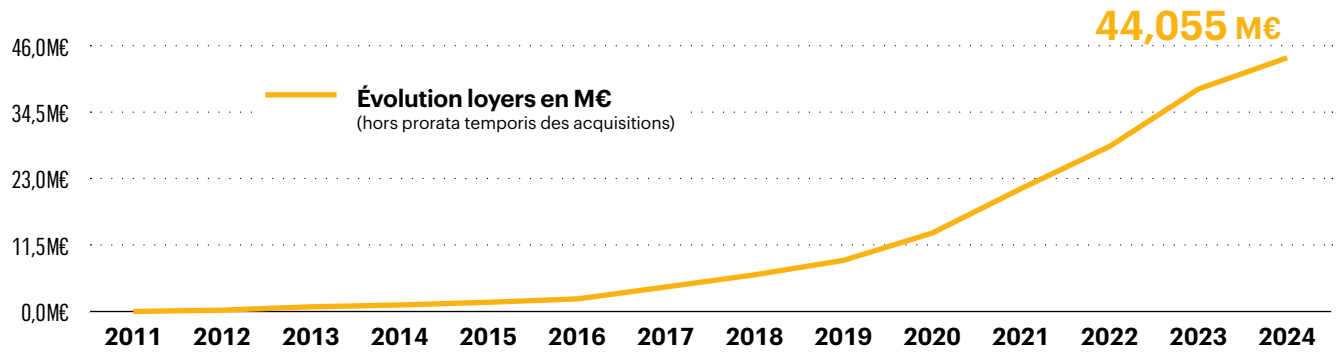
La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité, souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions du marché et à une présence croissante du e-commerce. Cependant, elle demeure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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives - Évolution des loyers

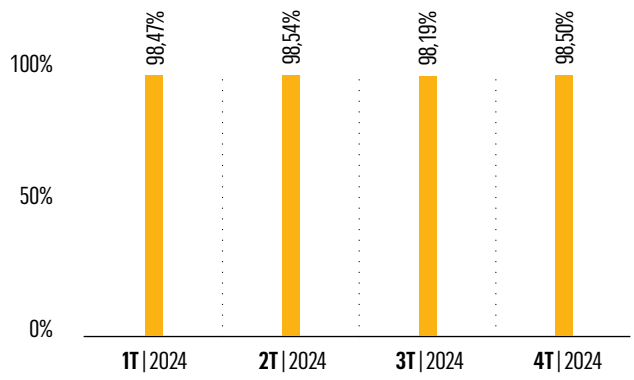
En 2024, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 44 055 647 € contre 38 625 296 € pour l'exercice 2023, ce qui représente une variation de +14,06%. Cette hausse est expliquée par le mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.



Taux d'occupation financier

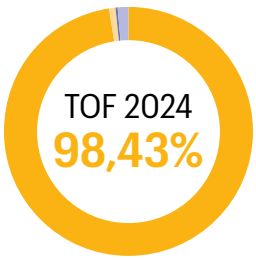
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

Évolution du TOF au cours de l'année 2024*



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

Taux d'occupation financier annuel*



- **Locaux occupés : 97,74%**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,69%**

Vacance locative : 1,57%

- Locaux vacants sous promesse : **0%**
- Locaux vacants en restructuration : **0,22%**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **1,35%**

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

Les TOF trimestriels et annuels sont restés stables par rapport à l'année 2023.

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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Contentieux en cours

Contentieux contre la SARL Amnéville Développement (Amnéville)

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

- Déclaré la demande de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) CRISTAL Rente recevable,
- Rejeté la demande de dommages et intérêts de 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 2024.

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 accroitre la rentabilité.

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

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2024.

Contentieux contre M. Jean-Michel EGRETIER (Narbonne)

Par jugement du 30 novembre 2023, le tribunal a débouté Monsieur EGRETIER de toutes ses demandes, et l'a, en outre, condamné à payer à la SCPI CRISTAL Rente, la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

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

Toutefois, au cours du mois d'août 2024, l'avocat de la SCPI a été destinataire d'une correspondance de l'avocat défendeur de la procédure initiale indiquant que suite au décès de Monsieur EGRETIER, son fils, propriétaire de la parcelle permettant à la SCPI d'accéder à son terrain (au magasin GRAND FRAIS dont elle est propriétaire), entendais faire valoir ses droits. Des discussions sont en cours afin que le magasin Grand Frais, locataire de la SCPI ne perde son accès à la voie publique.

En tout état de cause, aucune action n'a été entamée par la partie adverse.

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

Une médiation est en cours, ayant abouti à un accord conclu entre les parties, dont la finalisation est en cours. Les frais subis par la SCPI au cours de cette procédure seront supportés par le preneur.

L'avocat de la SCPI a relancé à plusieurs reprises les avocats adverses afin de savoir si le protocole peut être finalisé et signé.

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

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

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

Enfin, le preneur a été condamné à payer à la SCPI la somme de 1 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société JIM WDF a interjeté appel suite à la notification de l'ordonnance le 14 mai. Or, l'ordonnance de référé est exécutoire de plein droit, et l'appel interjeté, non suspensif, ce qui signifie que l'expulsion peut continuer d'être poursuivie.

Ainsi, au cours du mois de juin 2024, un commandement de quitter les lieux a été délivré au locataire.

Dans le même temps, l'avocat adverse a sollicité suspendre l'exécution de la procédure, ce qui a été refusé par la SCPI.

La Cour d'appel a fixé au 20 novembre 2024 le prononcé de l'ordonnance de clôture et le dépôt du dossier de plaidoiries et au 6 décembre 2024 les plaidoiries.

La partie adverse a donc déposé ses conclusions le 24 juillet, et la SCPI a déposé les siennes le mois suivant.

L'avocat adverse fait notamment valoir que la SCPI aurait fait application de la clause résolutoire de mauvaise foi et sollicite par conséquent que la clause ne produise pas ses effets, et sollicite que la Cour d'appel lui octroie rétroactivement des délais de paiement et suspende les effets de la clause résolutoire.

La SCPI s'appuie, elle, sur les relevés de compte du locataire, démontrant que ce dernier a payé certains de ses créanciers nonobstant les retards de travaux qu'il a allégué dans le cadre de sa défense.

Courant novembre 2024, les parties se sont rapprochées pour convenir d'un arrangement à l'amiable, sans pour autant se désister de la procédure en cours (l'avocat de la SCPI a sollicité un report de la procédure jusqu'à ce que les discussions amiables aboutissent).

Contentieux contre la Société SUPERMARCHE JIVI (Romainville)

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

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

Des relances auprès du mandataire judiciaire ont été effectuées par la SCPI. La SCPI a été informée que la procédure est toujours en cours.

Contentieux contre la SARL SARWIN SUPER MARKET (Romainville)

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

Depuis cette date, un suivi rigoureux a été réalisé afin de s'assurer que le locataire a procédé au remboursement de sa dette conformément à son échéancier, tout en procédant au règlement du loyer et des charges continuant de courir.

Si les premières mensualités ont été payées sans encombre, le locataire a cessé de régler à partir du mois de septembre 2024.

Le locataire a finalement régularisé l'intégralité de son impayé avant le 31 décembre 2024. Des discussions sont en cours pour la mensualisation de son loyer, afin de prévenir tout impayé. Dans ce cas, la SCPI procédera a l'expulsion de ce locataire, le concours de la force publique pour procéder à son expulsion ayant été accordé à compter du 27 janvier 2025.

Contentieux contre la société AMD1 FOOD (Louveciennes)

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

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Suite au dépôt d'un relevé de forclusion par la SCPI, le Tribunal de commerce de Versailles a, par ordonnance du juge-commissaire du 6 décembre 2023, fait droit à la demande de la SCPI, lui permettant de déclarer sa créance auprès du liquidateur. La déclaration de créances a donc été adressée au liquidateur en date du 26 décembre 2023.

Depuis cette date, la procédure suit son cours et la SCPI demeure dans l'attente d'un retour de la part du mandataire judiciaire.

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

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

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

Compte-tenu des discussions à l'amiable entre les parties dans le cadre de ce dossier, la SCPI a sollicité courant avril le retrait du rôle du dossier dans l'attente de l'issue des pourparlers.

Un des sujets du contentieux portant sur une problématique liée à la toiture, la SCPI fait réaliser depuis, les diagnostics nécessaires afin de déterminer à qui incombe les réparations envisagées.

Suite à la réception de certains éléments, c'est courant octobre que la SCPI a pu formuler ses demandes à l'avocat de la partie adverse, toutefois, aucun accord amiable ne semble possible.

La SCPI prépare sa défense afin de solliciter la réinscription de l'affaire.

Contentieux contre la société NATUREO (Louveciennes)

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

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

Suite au règlement de la dette, ce contentieux est désormais clôturé.

Contentieux contre la société LIDL France SNC (Lyon)

Les opérations expertales sont en cours, et un certain nombre d'éléments ont été requis par l'Expert afin d'établir sa note de synthèse. Le rapport définitif de l'Expert a finalement été déposé au cours du mois de juillet. Bien que le pré-rapport estimait la valeur locative des locaux à la somme de 97 600 €, le rapport définitif l'estime désormais à la somme de 115 600 €.

Les parties ont chacune notifié un mémoire en ouverture de rapport par lesquels :

- La société LIDL soutient que le prix du bail renouvelé au 1er avril 2021 devrait être fixé à la somme de 74 902,16 € hors charges et hors taxes,
- La société CRISTAL RENTE soutient que le prix du bail renouvelé au 1er avril 2021 devrait être fixé à la somme de 135 128 € hors charges et hors taxes.

L'affaire revient pour plaidoirie devant le juge des loyers commerciaux de LYON le 4 mars 2025.

Contentieux contre le syndicat des copropriétaires du BOIS DE LA CAILLE

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

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

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

À la suite de l'ordonnance du Tribunal judiciaire de Lyon rendue le 8 juillet, le président à débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes au motif qu'il ne justifie pas d'un motif légitime à solliciter une expertise devant le juge des référés et qu'il ne lui appartient pas de pallier l'absence de preuve du syndicat des copropriétaires pour la violation d'un règlement de copropriété. Le Président a toutefois indiqué qu'il n'y a pas lieu à condamner une des parties au titre de l'article 700, mais condamne le syndicat des copropriétaires aux dépens de l'instance (13 €).

Cette affaire est donc clôturée.

En parallèle, la SCPI a assigné le syndicat des copropriétaires à son tour, du fait de ne pas avoir été convoqué à l'assemblée générale des copropriétaires du 13 juin 2024, et a notamment sollicité l'annulation des résolutions de ladite assemblée ainsi qu'au paiement de la somme de 5 000 € au titre de l'article 700.

Courant octobre, un avocat adverse a été constitué et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 5 mars 2025 pour conclusions adverses.

Contentieux contre la société CATG

Le 17 octobre 2024, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été adressé à la société CATG, locataire de la SCPI au 27 rue de Chenet à Milly-la-Forêt, du fait d'un impayé s'élevant à la somme de 119 174,88 €.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Le locataire n'ayant pas régularisé son impayé pendant la durée du commandement de payer, et la clause résolutoire étant donc acquise, la SCPI a assigné le locataire le 27 janvier 2025 (afin que le loyer du 1er trimestre 2025 soit également inclus à la demande).

La procédure suit son cours.

Contentieux contre la société MICROBABY (Paris)

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été adressé à la société MICROBABY locataire de la SCPI dans le 16ème arrondissement de Paris le 25 octobre 2024. Le montant de l'impayé s'élève à 65 519,14 €.

Le locataire n'ayant pas régularisé son impayé pendant la durée du commandement de payer, et la clause résolutoire étant donc acquise, la SCPI va assigner le locataire à compter de janvier 2025 (afin que le loyer du 1er trimestre 2025 soit également inclus à la demande).

La procédure suit son cours.

Contentieux contre la société Boulangerie de la République

La SCPI a assigné la société Boulangerie de la République, locataire à Romainville suite à un commandement de payer resté infructueux.

La SCPI a notamment sollicité l'acquisition de la clause résolutoire pour permettre l'expulsion du locataire, ainsi que la condamnation au paiement de la somme de 74 365,76 € au titre des loyers, charges, et taxes dues au 9 juillet 2024. L'audience était prévue au 21 octobre 2024.

En parallèle, des discussions à l'amiable ont eu lieu entre les deux avocats, puisque la société Boulangerie de la République étant en pourparlers pour céder son fonds de commerce.

Dans l'attente de la régularisation de la vente, il a été convenu que le locataire procède au paiement de la somme de 60 000 €, par le biais d'un chèque de banque, et de convenir d'un échéancier pour le règlement du solde. Si la vente devait intervenir avant le terme de l'échéancier, le solde serait payé sur le prix de vente.

Le locataire a donc procédé au paiement de la somme de 60 000 €, et lors de l'audience du 21 octobre, l'avocat de la SCPI a demandé une homologation de l'accord par le tribunal.

L'accord est en cours d'exécution.

Contentieux contre la société ALDI (Revel)

La société ALDI Marché Toulouse a reçu une injonction de conclure pour le 20 février 2024.

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

Les parties ont finalement trouvé un accord amiable, et un protocole transactionnel a été signé au cours du mois de juin 2024, au sein duquel la société ALDI s'est engagée à payer entre les mains de la SCPI la somme de 150 000 € HT (soit 180 000 € TTC) pour solde de tout compte.

En complément, elle a payé la somme de 56 727,88 € HT, soit 68 073,45 € TTC au titre du reliquat de loyers et charges non réglés au titre du bail. En contrepartie, la SCPI s'est engagée à se désister de la procédure qu'elle a initiée.

La SCPI s'est donc désistée de l'action et l'ordonnance du juge de la mise en état a été rendue en ce sens le 19 septembre 2024.

Ce dossier est donc clôturé.

Contentieux contre la commune de REVEL

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

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

Des discussions à l'amiable sont toujours en cours et aucun calendrier de procédure n'a été communiqué à ce jour.

Contentieux contre la société FONCIMAG 2

En date du 18 juillet 2024, la SCPI a assigné la société FONCIMAG 2, suite à la signature, avec cette dernière d'une promesse unilatérale de vente du 24 mai 2023. L'ensemble immobilier, objet de l'acquisition a fait l'objet d'un sinsitre postérieurement à la signature de la promesse. Les parties ont signé divers avenants à la promesse, pour en proroger l'effet, le temps que les investigations réalisées par les assurances dans le cadre du sinistre aient lieu.

En parallèle, les parties ont fait intervenir leur propre expert en bâtiment respectifs afin de réaliser des carottages. Les rapports ont conclu à une dégradation généralisée de la voirie du parking et de la zone de quai de déchargement ainsi que de l'aire de retournement. Une reprise de la quasi-totalité des aires de circulation a été préconisée par l'expert mandaté par la SCPI.

En conséquence, la SCPI a informé la société FONCIMAG 2 qu'elle renonçait à lever l'option et à acquérir le bien immobilier et a sollicité la restitution de la somme séquestrée en l'étude du notaire vendeur, au titre d'une partie de l'indemnité d'immobilisation.

La procédure est actuellement pendante devant la 2ème chambre 2ème section du tribunal et revient à l'audience de mise en état du 13 janvier 2025 pour conclusions adverses.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Contentieux contre la société ATHANOR

La société ATHANOR a assigné en référé, devant le Tribunal de commerce d'Evry, la SCPI CRISTAL Rente.

ATHANOR réclame le règlement d'une facture de 26 205,12 € TTC ainsi que des frais de justice s'élevant à 2 500 €.

La SCPI avait, lors de la phase de précontentieux, rappelé les faits à la société ATHANOR, qui étaient les suivants :

- Une première partie de la facture totale de la société ATHANOR (à hauteur de 43 675,20 €) avait été payée suite à la réalisation des premiers travaux,
- La demande de paiement du solde a été contestée car :
  - Le séparateur de graisse n'a pas été installé, ce qui correspond aux trois derniers postes du devis de la société ATHANOR ;
  - L'intervention d'un sous-traitant non agréé a été constatée ;
  - La SCPI n'a pas été destinataire de documents attestant la bonne exécution des travaux (procès-verbal de réception contradictoire ou rapport d'intervention).

Une proposition transactionnelle a été faite à la partie adverse à hauteur de 19 000 € HT environ.

L'audience a été renvoyée à la suite de l'audience du 8 janvier, au 5 février 2025.

Contentieux contre les gens du voyage

Jardiland – Saint-Germain-du-Puy

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

Une seconde assignation en référé aux fins d'expulsion des gens du voyage a été délivrée courant mai 2024. Le tribunal y a fait droit par ordonnance du 7 juin 2024. Les gens du voyage ont quitté les lieux spontanément. Des travaux de sécurisation ont été réalisés par la SCPI afin d'éviter, autant que faire se peut, l'accès des gens du voyage.

Jardiland – La Sentinelle

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

Des travaux de sécurisation ont également été effectués sur ce site pour éviter l'intrusion.

Jardiland – Bessines

Une assignation en référé aux fins d'expulsion des gens du voyage leur a été délivrée. Le tribunal y a fait droit par ordonnance en date du 12 septembre 2024. Dans le même temps, les gens du voyage ont quitté le site spontanément.

Ces trois dossiers sont donc désormais clôturés.

Provision pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2024 s'élève à 389 805 € et représente 0,88% du produit locatif facturé par le fonds.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Rente a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 2 921 677 € à la clôture de l'exercice.

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Présentation des comptes - Affectation du résultat - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 déterminé sous le régime des revenus fonciers s'élève à 29 203 127 €, soit 11,58 € par part.

Le résultat comptable de l'exercice 2024 s'élève à 31 982 678 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2024	31 982 678 €
Report à nouveau	1 180 593 €
Résultat distribuable	33 163 271 €
Dividende 1T2024 (règlement en avril 2024)	7 643 183 €
Dividende 2T2024 (règlement en juillet 2024)	7 844 439 €
Dividende 3T2024 (règlement en octobre 2024)	7 858 482 €
Résultat à affecter	9 817 167 €
Dividende 4T2024 (règlement en janvier 2025)	8 235 557 €
Résultant restant à affecter au 31/12/2024	1 581 610 €
Affectation au Report à nouveau	1 581 610 €

Ventilation du résultat distribuable :

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

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 1er janvier de l'année n.

Évolution historique des dividendes

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier	247,33 €	247,34 €	247,34 €	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	11,64 €	12,47 €	12,50 €	12,50 €	12,64 €
Taux de distribution	4,84%	5,09%	5,05%	5,00%	5,06%

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droits de la société s'établit à 675 982 177 € (hors droits) au 31/12/2024 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 667 161 000 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,70% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +0,42%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 622 641 777 €, soit une progression de + 7,15% ;
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 8 821 177 €, soit 1,30% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une baisse de 0,32% au 31/12/2024.

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 externe en évaluation 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 2024, la seule acquisition réalisée en décembre n'a pas fait l'objet d'une évaluation et est donc retenue pour sa valeur d'acquisition hors droits et hors frais (soit 0,28% de la valeur totale des actifs immobiliers).

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

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES	PRIX HT HD HORS FRAIS
STUDEA FACOTEL	Montrouge	62 573 €	4 893 €	57 680 €
PYTHAGORE QUEULEU	Metz	54 146 €	4 340 €	49 806 €
STUDEA FACOTEL	Courbevoie	60 669 €	4 669 €	56 000 €
ADAGIO APARTHOTEL	Vanves	97 042 €	7 042 €	90 000 €
PYTHAGORE GRANDE ARCHE	Courbevoie	71 496 €	5 755 €	65 741 €
FONTAINE MEDICIS	Cucq	108 365 €	7 562 €	100 803 €
FONTAINE MEDICIS	Cucq	114 729 €	7 352 €	98 000 €
SAINT MANDÉEN (LOT 3)	Paris	71 443 €	6 443 €	65 000 €
VACANT	Amnéville	1 480 576 €	28 137 €	1 384 709 €
VACANT	Amnéville	486 812 €	9 251 €	455 291 €
GRAND FRAIS	Avignon	2 983 438 €	53 350 €	2 860 000 €
BRICOMARCHE	Crépy-en-Valois	1 708 528 €	-	1 708 528 €
PROWASH	Crépy-en-Valois	291 472 €	-	291 472 €
GRAND FRAIS	Schweighouse-sur-Moder	3 583 945 €	17 855 €	3 343 100 €
Q PARK	Toulouse	1 409 562 €	89 562 €	1 254 000 €
ALDI	Lyon	3 823 418 €	248 593 €	3 564 128 €
DISTRI CENTER	Thuir	1 598 262 €	26 800 €	1 552 510 €
BAZARLAND	Thuir	1 741 338 €	29 200 €	1 691 490 €
LIDL	Caluire-et-Cuire	1 946 421 €	775 €	1 847 589 €
TESLA	Pulnoy	3 799 988 €	131 017 €	3 668 970 €
GMSA - GROUPE GERBIER	La Ravoire	3 832 069 €	132 124 €	3 699 945 €
SOCIETE ARVERNE AUTOMOBILES - GROUPE GERBIER	Aubière	4 128 206 €	142 334 €	3 985 872 €
LA SOCIETE DE DISTRIBUTION DES AUTOMOBILES DU LIMOUSIN (SDAL)	Limoges	6 514 323 €	224 603 €	6 289 719 €
BRICOMARCHE	Milly-la-Forêt	1 599 061 €	-	1 599 061 €
LIDL	Neuilly-lès-Dijon	975 834 €	61 350 €	877 114 €
ALDI	Boucau	914 768 €	61 049 €	853 719 €
ALDI	Erstein	798 568 €	52 113 €	746 456 €
VACANT	Revel, Haute-Garonne	1 669 123 €	111 538 €	1 555 335 €
TOTAUX		**654 725 186 €**	**26 725 776 €**	**622 641 777 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES	PRIX HT HD HORS FRAIS
POINT S	Quetigny	487 684 €	31 386 €	456 298 €
ALDI	Chatte	1 166 784 €	68 981 €	1 097 803 €
ALDI	Vias, Hérault	1 865 426 €	122 399 €	1 743 027 €
ALDI	Quetigny	2 061 684 €	132 684 €	1 929 001 €
VACANT	Lapalisse	1 642 047 €	104 500 €	1 483 500 €
ALDI	Champagne-sur-Seine	2 254 711 €	154 100 €	2 027 000 €
ALDI	Fresse-sur-Moselle	1 133 556 €	74 500 €	1 021 900 €
ALDI	Dommartin-lès-Toul	1 558 986 €	99 300 €	1 408 500 €
BASIC FIT	Marseille	3 241 400 €	68 400 €	3 173 000 €
JARDILAND	Chenôve	2 945 427 €	193 081 €	2 752 346 €
JARDILAND	Guéret	4 080 555 €	266 760 €	3 813 795 €
JARDILAND	Bessines	4 419 882 €	288 864 €	4 131 018 €
JARDILAND	Soyaux	5 676 851 €	372 233 €	5 304 618 €
JARDILAND	Champniers, Vienne	6 921 759 €	451 363 €	6 470 396 €
BUFFALO GRILL	Plaisir, Yvelines	2 081 313 €	146 900 €	1 934 413 €
HIPPOPOTAMUS	Roques, Haute-Garonne	1 316 405 €	83 731 €	1 176 216 €
KFC	Bondy	4 493 398 €	303 166 €	4 026 337 €
SO BIO	Nogent-sur-Marne	2 438 542 €	-	2 431 875 €
JIM WDF	Nogent-sur-Marne	807 931 €	-	769 887 €
ALESS	Nogent-sur-Marne	1 803 132 €	-	1 796 465 €
CRECHEO	Nogent-sur-Marne	1 205 120 €	-	1 148 373 €
JARDILAND	Agen	4 145 619 €	269 800 €	3 875 819 €
JARDILAND	Trélissac	5 003 334 €	325 100 €	4 678 234 €
JARDILAND	La Queue-en-Brie	5 146 786 €	361 600 €	4 785 186 €
POINT P	Vesoul	2 080 200 €	127 500 €	1 952 700 €
GAMM VERT	Soustons	889 369 €	2 760 €	886 609 €
GAMM VERT	Orthez	841 447 €	2 611 €	838 836 €
GAMM VERT	La Teste-de-Buch	837 836 €	2 600 €	835 236 €
GAMM VERT	Saint-Pée-sur-Nivelle	656 044 €	2 036 €	654 008 €
GAMM VERT	Hagetmau	1 299 778 €	4 034 €	1 295 744 €
GAMM VERT	Dax, Landes	1 475 325 €	4 578 €	1 470 747 €
GAMM VERT	Peyrehorade	1 437 202 €	4 460 €	1 432 741 €
GAMM VERT	Gabarret	757 821 €	2 352 €	755 469 €
SOL ARCADIA PRODUCTION / TDF / MAISADOUR	Peyrehorade	293 204 €	910 €	292 294 €
GAMM VERT	Mugron	584 901 €	1 815 €	583 086 €
GAMM VERT	Saint-Vincent-de-Tyrosse	702 974 €	2 182 €	700 792 €
GAMM VERT	Pomarez	699 736 €	2 172 €	697 564 €
GAMM VERT	Grenade-sur-l'Adour	481 475 €	1 494 €	479 981 €
GAMM VERT	Morcenx	711 657 €	2 209 €	709 448 €
GAMM VERT	Aire-sur-l'Adour	476 629 €	1 479 €	475 150 €
GAMM VERT	Lit-et-Mixe	893 188 €	2 772 €	890 416 €
GAMM VERT	Sarbazan	673 385 €	2 090 €	671 295 €
GAMM VERT	Mimizan	779 772 €	2 420 €	777 352 €
GAMM VERT	Saint-Sever	744 721 €	2 311 €	742 410 €
GAMM VERT	Biscarrosse	612 588 €	1 901 €	610 687 €
GAMM VERT	Villeneuve-de-Marsan	382 606 €	1 187 €	381 419 €
GAMM VERT	Vic-Fezensac	457 498 €	1 347 €	456 151 €
GAMM VERT	Podensac	668 669 €	2 075 €	666 594 €
GAMM VERT	Galgon	563 964 €	1 750 €	562 214 €
GAMM VERT	Saint-Sulpice-et-Cameyrac	342 320 €	1 062 €	341 258 €
GAMM VERT	Le Barp	394 511 €	1 224 €	393 287 €
UNION PLAIMONT	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	80 957 €	251 €	80 706 €
HERBOVIANDES	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	111 040 €	345 €	110 696 €
DELPEYRAT	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	70 798 €	220 €	70 578 €
JARDILAND	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	5 564 614 €	17 269 €	5 547 345 €
QUICK	Fleury-Mérogis	2 446 590 €	166 941 €	2 279 649 €
BURGER KING	Pontault-Combault	6 297 364 €	427 664 €	5 869 700 €
BURGER KING	Villiers-sur-Marne	6 405 920 €	435 018 €	5 970 902 €
TOTAUX		**654 725 186 €**	**26 725 776 €**	**622 641 777 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES	PRIX HT HD HORS FRAIS
QUICK	Créteil	10 421 709 €	706 343 €	9 715 366 €
BURGER KING	Herblay-sur-Seine	4 936 881 €	333 096 €	4 500 000 €
QUICK	Saint-Denis, Seine-Saint-Denis	5 319 806 €	360 922 €	4 900 000 €
INTERMARCHÉ	Nantes	2 660 750 €	164 750 €	2 400 000 €
INTERMARCHÉ	Nantes	5 286 446 €	325 890 €	4 700 000 €
VACANT	Louveciennes	203 296 €	3 508 €	194 176 €
VACANT	Louveciennes	225 677 €	3 895 €	215 553 €
CALYSTA BEAUTY	Louveciennes	455 085 €	7 854 €	434 668 €
LA SELLERIE DU PARC	Louveciennes	593 102 €	10 236 €	566 494 €
WINO	Louveciennes	223 812 €	3 862 €	213 771 €
VACANT	Louveciennes	2 443 282 €	42 165 €	2 333 671 €
AUCHAN	Le Pradet	11 344 131 €	720 131 €	10 624 000 €
MONOPRIX	La Celle-Saint-Cloud	9 115 821 €	615 821 €	8 350 000 €
MATCH	Pérenchies	3 062 029 €	12 029 €	3 050 000 €
MATCH	Saint-Avold	3 716 062 €	13 862 €	3 702 200 €
MATCH	Château-Salins	4 850 986 €	14 586 €	4 836 400 €
MATCH	Selestat	5 072 921 €	18 188 €	5 054 733 €
MATCH	Guénange	5 361 757 €	17 724 €	5 344 033 €
MATCH	Niedermodern	5 382 214 €	17 395 €	5 364 819 €
MATCH	Dombasle-sur-Meurthe	7 227 560 €	18 093 €	7 209 467 €
CARREFOUR	Herblay-sur-Seine	2 019 668 €	45 749 €	1 933 714 €
JLO	Herblay-sur-Seine	487 012 €	11 032 €	466 286 €
FLORADIS	Grande-Synthe	3 150 729 €	222 320 €	2 872 977 €
JARDILAND	Saintes, Charente-Maritime	5 130 608 €	361 855 €	4 700 000 €
JARDILAND	Nîmes	7 572 794 €	488 699 €	6 950 000 €
JARDILAND	Saint-Germain-du-Puy	9 584 296 €	614 506 €	8 800 000 €
INTERMARCHÉ	Boissy-Saint-Léger	2 459 850 €	44 222 €	2 333 941 €
LES PREMIERS JOURS	Boissy-Saint-Léger	347 417 €	6 246 €	329 634 €
WOODIZ	Boissy-Saint-Léger	122 556 €	2 203 €	116 283 €
CENTRE DENTAIRE BOISSY	Boissy-Saint-Léger	574 372 €	10 326 €	544 973 €
BOUCHERIE ARID	Boissy-Saint-Léger	267 109 €	4 802 €	253 437 €
LA GOURMANDISE	Boissy-Saint-Léger	295 217 €	5 307 €	280 106 €
ROTISSERIE	Boissy-Saint-Léger	149 267 €	2 683 €	141 627 €
MATCH	Schirmeck	7 118 166 €	17 180 €	7 100 986 €
AUCHAN	Crolles	8 105 955 €	455 855 €	7 550 000 €
JARDILAND	Saint-Saturnin, Cher	6 318 485 €	398 485 €	5 920 000 €
CIC	Romainville	992 727 €	1 565 €	966 018 €
LA VIE CLAIRE	Romainville	1 569 149 €	2 474 €	1 526 932 €
FITNESS PARK	Romainville	2 397 874 €	3 780 €	2 333 360 €
DR COSTA JONATHAN	Romainville	688 504 €	1 085 €	669 980 €
BOULANGERIE DE LA REPUBLIQUE	Romainville	517 713 €	816 €	503 784 €
AUCHAN	Crest, Drôme	5 664 450 €	360 450 €	5 200 000 €
MR BRICOLAGE	Auxerre	6 078 201 €	380 070 €	5 698 131 €
MR BRICOLAGE	Saint-Jouan-des-Guérets	6 463 459 €	404 160 €	6 059 299 €
AUCHAN	Villenave-d'Ornon	15 537 797 €	993 797 €	14 400 000 €
BURGER KING	Eu, Seine-Maritime	2 185 883 €	48 083 €	2 100 000 €
BURGER KING	Ornex	2 513 841 €	15 160 €	2 454 500 €
BURGER KING	Colomiers	3 127 409 €	73 409 €	3 000 000 €
LA PLATEFORME DU BATIMENT	Paris	4 387 559 €	301 249 €	4 086 310 €
BURGER KING	Montgiscard	2 545 000 €	- €	2 500 000 €
BURGER KING	Mayenne	2 443 200 €	- €	2 400 000 €
BURGER KING	Vaux-le-Pénil	2 807 091 €	262 091 €	2 500 000 €
BURGER KING	Orange	3 054 000 €	- €	3 000 000 €
ALDI	Metz	4 143 520 €	262 033 €	3 732 199 €
DIAGONALE	Romainville	1 345 992 €	480 €	1 319 186 €
TRUFFAUT	Limoges	7 177 146 €	445 146 €	6 600 000 €
BURGER KING	Montauban	1 140 086 €	- €	1 119 927 €
BURGER KING	Ingré	2 822 927 €	176 127 €	2 600 000 €
BURGER KING	Remiremont	2 884 506 €	- €	2 833 503 €
TOTAUX		**654 725 186 €**	**26 725 776 €**	**622 641 777 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

ENSEIGNE	VILLE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES	PRIX HT HD HORS FRAIS
PICARD	Narbonne	1 235 486 €	76 800 €	1 131 529 €
Station Lavage	Narbonne	378 837 €	23 549 €	346 960 €
GRAND FRAIS	Narbonne	4 063 417 €	252 591 €	3 721 511 €
BURGER KING	Golbey	2 404 177 €	62 777 €	2 300 000 €
MR BRICOLAGE	Guéret	6 116 014 €	406 014 €	5 710 000 €
AUCHAN	Annecy	29 138 868 €	2 868 €	29 136 000 €
AUCHAN	Saint-Étienne	35 408 000 €	- €	35 408 000 €
SCI BK BAC	Laxou	1 978 229 €	37 229 €	1 941 000 €
BUFFALO GRILL	Fenouillet, Haute-Garonne	1 276 675 €	30 216 €	1 246 459 €
BUFFALO GRILL	Tarbes	3 181 520 €	235 982 €	2 945 538 €
BOULANGERIE LOUISE	Chelles, Oise	484 983 €	7 930 €	460 936 €
ACTION FRANCE	Chelles, Seine-et-Marne	2 524 220 €	41 273 €	2 399 064 €
MICROBABY	Paris	1 403 598 €	95 278 €	1 258 000 €
AUCHAN	Saint-André-de-Cubzac	21 934 115 €	1 377 922 €	20 556 193 €
ACTION FRANCE	Laxou	1 671 825 €	35 727 €	1 594 423 €
GIFI	Laxou	2 564 300 €	54 798 €	2 445 577 €
BUFFALO GRILL	Lempdes	1 105 034 €	29 889 €	1 075 145 €
BUFFALO GRILL	Abbeville	2 248 739 €	43 990 €	2 204 749 €
CARREFOUR	Sant Fruitós de Bages	3 632 063 €	98 730 €	3 533 333 €
CARREFOUR	Vic	4 779 761 €	129 761 €	4 650 000 €
CARREFOUR	Olot	5 019 774 €	136 440 €	4 883 333 €
CARREFOUR	Cubelles	5 088 090 €	138 090 €	4 950 000 €
CARREFOUR	Escala, Hautes-Pyrénées	5 499 195 €	149 195 €	5 350 000 €
CARREFOUR	Huelva	676 439 €	9 772 €	666 667 €
CARREFOUR	Torrelavega	6 374 186 €	140 853 €	6 233 333 €
CARREFOUR	Puigcerdà	12 573 691 €	340 358 €	12 233 333 €
BIOCOOP	Milly-la-Forêt	991 145 €	15 919 €	975 226 €
MARIE BLACHERE	Milly-la-Forêt	1 022 721 €	16 426 €	1 006 295 €
CATG	Milly-la-Forêt	1 086 515 €	17 451 €	1 069 064 €
NORAUTO	Milly-la-Forêt	1 501 292 €	24 112 €	1 477 180 €
LIDL	Milly-la-Forêt	4 017 024 €	64 518 €	3 952 506 €
PICARD	Milly-la-Forêt	679 913 €	10 920 €	668 993 €
GIGAFIT	Milly-la-Forêt	544 838 €	8 751 €	536 087 €
ECLEAR	Milly-la-Forêt	417 259 €	6 702 €	410 557 €
COMPTOIR DES VIGNES	Milly-la-Forêt	410 688 €	6 596 €	404 092 €
BIO C BON	Lagord	1 220 059 €	75 434 €	1 114 792 €
BIO C BON	Marseille	1 125 732 €	69 602 €	1 028 603 €
L'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG	Aix-en-Provence	2 052 406 €	127 088 €	1 874 633 €
BIO C BON	Aix-en-Provence	2 191 179 €	135 681 €	2 001 386 €
BIO C BON	Nice	2 577 010 €	159 332 €	2 354 664 €
CHOUETTE PATISSERIE	Bordeaux	551 062 €	34 546 €	491 920 €
ÉCOLE MONTESSORI DU LAC	Bordeaux	616 364 €	38 640 €	550 213 €
EUROFINS BIOFICE (parking)	Bordeaux	93 928 €	5 888 €	83 847 €
EUROFINS BIOFICE	Bordeaux	645 795 €	40 485 €	576 485 €
PB GINKO	Bordeaux	600 658 €	37 656 €	536 193 €
PRAXIS	Roermond	10 516 944 €	1 020 500 €	9 356 000 €
B&Q	Dublin	28 906 839 €	2 055 870 €	26 585 118 €
PRAXIS	Rotterdam	8 766 858 €	847 308 €	7 800 000 €
B&M	La Sentinelle	4 706 933 €	81 328 €	4 625 605 €
JARDILAND	La Sentinelle	5 412 166 €	338 497 €	5 073 669 €
SOCOOC	La Sentinelle	732 361 €	14 459 €	717 902 €
BURGER KING	Nemours	3 934 682 €	71 507 €	3 802 712 €
BURGER KING	Ambérieu-en-Bugey	4 708 632 €	84 678 €	4 551 584 €
EROSKI	Ribadeo	13 600 110 €	300 110 €	13 300 000 €
MATCH	Beauvais	6 545 641 €	460 800 €	6 084 841 €
ACTION FRANCE	Servon, Seine-et-Marne	2 151 722 €	143 548 €	1 913 976 €
TOTAUX		**654 725 186 €**	**26 725 776 €**	**622 641 777 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALUES LATENTES*	RÉSULTAT TOTAL DU VÉHICULE AVANT IMPÔT	PARTICIPATION EN% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS
MCF URBAN CONVENIENCE	8 887 675 €	8 821 177 €	69 498 €	NC	3,01%

*Sur la base de la valeur liquidative au 31/12/2024

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du CMF). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'expert à 6,46%, 3,75% d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur comptable	**557 342 280 €**	**212,72 €**	**-**
Valeur de réalisation	**589 058 227 €**	**224,83 €**	**81,83%**
Frais d'acquisition	38 031 581 €	14,52 €	5,28%
Frais d'intermédiation	22 105 605 €	8,44 €	3,07%
Frais de souscription	70 686 987 €	26,98 €	9,82%
Valeur de reconstitution	**719 882 401 €**	**274,76 €**	**-**

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2024		2023		2022		2021		2020	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	2 526 553		2 358 151		1 854 993		1 370 925		1 027 100	
REVENUS[1]										
Recettes locatives brutes	21,98 €	82%	19,15 €	71%	19,29 €	66%	17,50 €	59%	74,29 €	60%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,30 €	1%	0,26 €	1%	0,07 €	-	-	-	-	-
Produits divers	4,49 €	17%	7,37 €	28%	10,01 €	34%	12,33 €	41%	48,73 €	40%
TOTAL DES REVENUS	26,76 €	100%	26,78 €	100%	29,37 €	100%	29,83 €	100%	123,02 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	5,37 €	45%	3,46 €	27%	4,83 €	31%	3,84 €	26%	10,70 €	18%
Autres frais de gestion	6,62 €	55%	9,38 €	73%	10,99 €	69%	10,89 €	74%	48,32 €	82%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	11,99 €	100%	12,84 €	100%	15,82 €	100%	14,72 €	100%	59,02 €	100%
Amortissements nets[2]	2,40 €	113%	2,24 €	104%	2,56 €	94%	3,79 €	96%	9,39 €	80%
Provisions nettes[2]	(0,28) €	-13%	(0,09) €	-4%	0,17 €	6%	0,14 €	4%	2,42 €	20%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,11 €	100%	2,15 €	100%	2,73 €	100%	3,93 €	100%	11,81 €	100%
TOTAL DES CHARGES	14,10 €	53%	15,00 €	56%	18,55 €	63%	18,65 €	63%	70,83 €	58%
RÉSULTAT COURANT	12,66 €		11,78 €		10,82 €		11,18 €		52,19 €	
Variation report à nouveau	0,16 €		0,50 €		0,18 €		0,26 €		1,22 €	
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissanse N)	12,64 €		12,50 €		12,50 €		12,47 €		11,64 €	

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

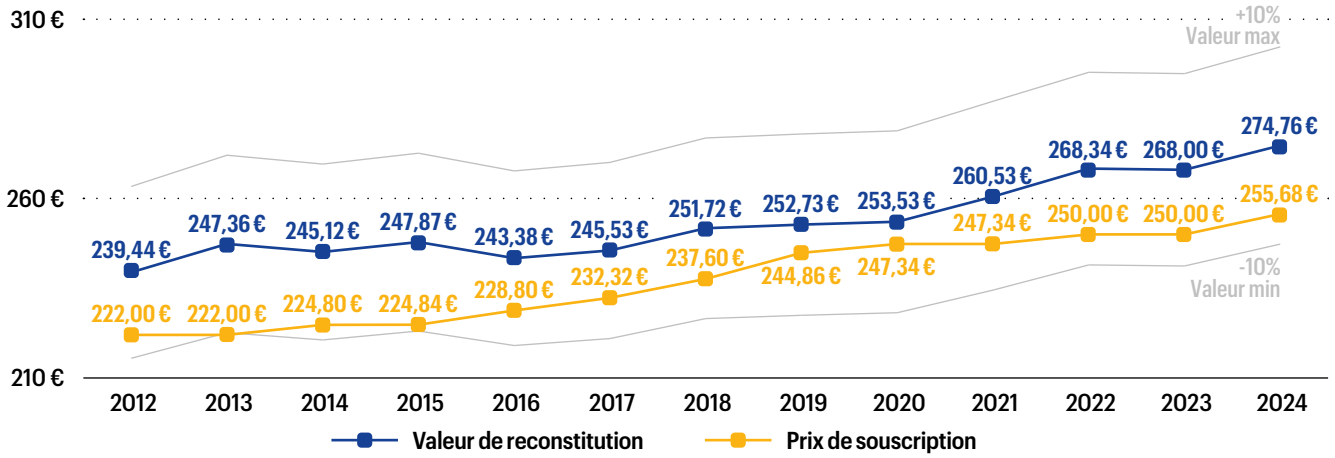
Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 255,68 € qui se décompose comme suit : valeur nominale de 180 € + prime d'émission de 45 € + frais de 30,68 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2025.

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-dessous 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de retrait au 1er janvier	222,60 €	222,60 €	222,60 €	225,00 €	225,00 €
Valeur de retrait au 1er octobre	222,60 €	222,60 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €

Valeur IFI

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

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

La valeur IFI 2025 est également disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2024 à 6 366 997 € TTC au titre de l'administration de la société, à 5 168 449 € TTI au titre de la collecte des capitaux, à 25 880 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs et à 40 982 € TTI au titre de la commission de gestion de la trésorerie.

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 2025 à la somme de 5 750 €.

Au cours de l'exercice 2024, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 750 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 1 051 €.

Pour l'exercice 2025, 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.

Nomination de l'expert immobilier

Le mandat de l'Expert immobilier (Expert externe en évaluation) BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale se prononcera sur la nomination de l'Expert immobilier (Expert externe en évaluation) CUSHMAN & WAKEFIELD pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée 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 exclusivement d'une partie fixe.

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Fonds de partage

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

Pour ce qui est des modalités de calcul, 5 € maximum seront versés par tranche de 1 000 € de résultat distribuable. Le versement annuel interviendra au plus tard le 31 mars 2025 sur la base du calcul du résultat distribuable 2024 au profit des « Restaurants du Cœur ».

Modifications statutaires

Modification de l'article 18 des statuts

La Société de gestion propose de modifier l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion avec l'ajout d'une commission d'intermédiation due à la Société de gestion lorsque cette dernière fournit cette prestation.

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 promeut des caractéristiques environnementales et / ou sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure/ S.F.D.R) ». Il est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque dans le document d'information des investisseurs. La Société s'engage en particulier à promouvoir des caractéristiques environnementales portant sur les enjeux relatifs à l'énergie et au carbone.

Elle vise à :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier ;
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire ou dispositif Eco 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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 la société.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

Facteurs de risques en matière de durabilité

Risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen-terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

Risques liés à la perte de biodiversité

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

Le risque d'atteinte à la réputation de la Société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Dans le but d'intégrer les risques liés à la durabilité dans sa politique de gestion, Inter Gestion REIM s'efforce d'incorporer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion du fonds. La stratégie mise en œuvre par la SCPI CRISTAL Rente inclut une dimension extra-financière visant à optimiser la performance énergétique et l'empreinte carbone du portefeuille. Ce processus repose, entre autres, sur l'évaluation de la performance ESG des actifs, qui s'effectue à travers une grille d'évaluation spécifique, nécessitant la collecte des données sur la consommation énergétique des actifs existants ainsi que de ceux à acquérir ultérieurement.

De plus, lors de la sélection de nouveaux investissements, la société prend en compte 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.

Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers dues à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et d'efficacité environnementales.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit

La Société prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité suivantes :

1. L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

La Société reportera sur la part de son portefeuille constituée d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

2. L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La Société reportera sur la part d'investissement dans des actifs immobiliers présentant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de catégorie C ou moins, notamment pour les biens dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020. Pour les autres actifs, le rapport portera sur ceux qui ne respectent pas la réglementation thermique ou environnementale en vigueur au moment de leur construction.

Pour garantir cela, la Société collectera l'ensemble des DPE et s'assurera du respect de la réglementation thermique RT 2012 ou de la réglementation environnementale RE2020, selon la date de dépôt du permis de construire des actifs.

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

SFDR

Dénomination du produit : CRISTAL Rente

Identifiant d'entité juridique : SCPI

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-il un objectif d'investissement durable ?

● ● ☐ Oui

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** %

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ..... %

● ● ☒ Non

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de .....% d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Inter Gestion REIM s'est engagé à promouvoir les caractéristiques environnementales portant sur les enjeux énergie et carbone. Elle s'est donnée pour mission de :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier (en énergie finale) ;
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Pour répondre à ces objectifs, les données de consommations d'énergie sont collectées pour chacun des actifs avec un historique sur plusieurs années. Une année de référence est définie par actif pour permettre de mesurer l'évolution des consommations par actif et pour le fonds.

De plus, Inter Gestion analyse la performance carbone du fonds pour évaluer son impact. Elle conduit annuellement une évaluation de la trajectoire carbone du portefeuille par rapport à une trajectoire 1,5° en utilisant l'outil CRREM.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

INDICATEURS	PERFORMANCES
Performance énergétique de l'année de référence	295,04 KWhef/m²*
Performance énergétique en année N	192,17 KWhef/m²*
Variation performance énergétique	-34,87%
Émissions de GES	15 KgCO2^{e}/m²

Les performances publiées se basent sur les données 2023. En raison des délais nécessaires pour obtenir les données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un certain retard.

*44,4% de données réelles.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison avec les années précédentes n'est pas applicable car nous sommes à la première année de publication des indicateurs.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

PAI	VALEUR	PART D'ACTIFS ÉLIGIBLES	TAUX DE COUVERTURE DE DONNÉES	TAUX DE COMPLÉTUDE DES RÉPONSES
Exposition à des actifs impliqués dans la production, le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en% des encours sous gestion)	0%	100%	100%	100%
Encours sous gestion liés à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en%)	98,3%	100%	40,7%	100%
Intensité de consommation énergétique (en Kwh/m²)	192,2 Kwh/m²	100%	44,4%	100%

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers de la SCPI.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé en divisant la consommation d'énergie en kWh des actifs immobiliers par mètre carré de surface brute de plancher.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

VILLE	PAYS	ACTIVITÉ	PART EN VALEUR
AUCHAN - Saint Etienne	France	Commerce	6,15%
AUCHAN - Annecy	France	Commerce	4,47%
B&Q - Park East	Irlande	Commerce	4,19%
AUCHAN - André de Cubzac	France	Commerce	3,36%
EROSKI - Avenida da Ria de Ribadeo	Espagne	Commerce	2,27%
AUCHAN - Villenave d'Ornon	France	Commerce	2,26%
CARREFOUR - Puigcerda	Espagne	Commerce	1,93%
AUCHAN – Le Pradet	France	Commerce	1,60%
QUICK - Créteil	France	Commerce	1,59%
JARDILAND - Saint Germain du Puy	France	Commerce	1,36%

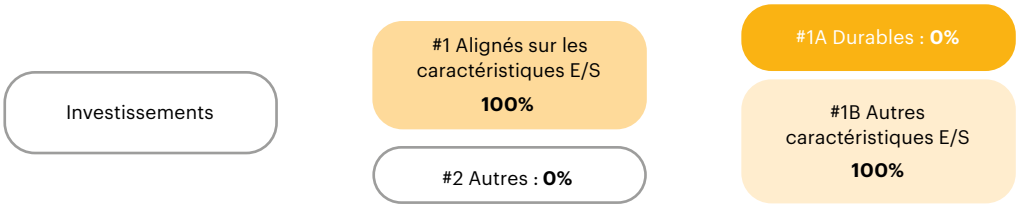
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 01/01/2024 au 31/12/2024.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Quelle était la proportion d'investissements liée à la durabilité ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable. Aucun investissement aligné sur la taxonomie de l'UE n'a logiquement été réalisé.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

- ☐ Oui
  - ☐ Dans le gaz fossile
  - ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

0% des investissements de la SCPI CRISTAL Rente ont été réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement aligné sur la taxonomie de l'UE.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignée sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence, la SCPI a mis en place les actions suivantes :

- Un partenariat a été établi avec l'entreprise Citron dans le but de collecter, suivre et analyser la performance énergétique des bâtiments.
- Des initiatives visant à réduire les consommations d'énergie ont été mises en œuvre à l'échelle des actifs afin d'atteindre les objectifs de diminution des consommations. Parmi celles-ci figurent l'amélioration des équipements tels que les systèmes d'éclairage à LED et de chauffage, ventilation et climatisation (CVC), l'optimisation de l'éclairage, l'automatisation et le contrôle des équipements, ainsi que la sensibilisation des employés.
- Des comités ont été organisés avec les locataires afin de suivre l'avancement des objectifs et de planifier les actions nécessaires pour améliorer la performance énergétique.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en% :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Les comptes au 31 décembre 2024

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	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	634 783 597 €	666 321 000 €	632 601 698 €	661 616 098 €
Habitations	594 957 €	840 000 €	592 406 €	840 000 €
Immobilisations en cours	628 605 €	628 605 €	985 449 €	985 449 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(2 921 677) €	(2 921 677) €	(3 678 409) €	(3 678 409) €
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)	**633 085 483 €**	**664 867 929 €**	**630 501 144 €**	**659 763 138 €**
Immobilisations financières non contrôlées	8 887 675 €	8 821 177 €	8 887 675 €	8 849 405 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**8 887 675 €**	**8 821 177 €**	**8 887 675 €**	**8 849 405 €**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	477 807 €	477 807 €	356 000 €	356 000 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	18 975 171 €	18 975 171 €	18 449 182 €	18 449 182 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(389 805) €	(389 805) €	(367 900) €	(367 900) €
Autres créances	1 794 052 €	1 794 052 €	1 462 535 €	1 462 535 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	13 202 120 €	13 202 120 €	11 140 897 €	11 140 897 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**34 059 345 €**	**34 059 345 €**	**31 040 715 €**	**31 040 715 €**
Provisions pour risques et charges	89 096 €	89 096 €	69 096 €	69 096 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	99 745 700 €	99 745 700 €	105 683 767 €	105 683 767 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	5 065 892 €	5 065 892 €	2 939 464 €	2 939 464 €
Dettes fournisseurs	659 157 €	659 157 €	2 236 658 €	2 236 658 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	3 298 952 €	3 298 952 €	3 825 113 €	3 825 113 €
Autres dettes	1 956 410 €	1 956 410 €	1 741 239 €	1 741 239 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**110 815 206 €**	**110 815 206 €**	**116 495 337**	**116 495 337**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	72 742 €	72 742 €	46 078 €	46 078 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	515 525 €	515 525 €	6 500 712 €	6 500 712 €
Produits constatés d'avance	(8 463 285) €	(8 463 285) €	(8 254 325) €	(8 254 325) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**(7 875 017) €**	**(7 875 017) €**	**(1 707 535) €**	**(1 707 535) €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**557 342 280 €**	**-**	**552 226 662 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**589 058 227 €**	**-**	**581 450 386 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	**463 939 645 €**	**-**	**7 665 372 €**	**471 605 017 €**
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital en cours de souscription	463 174 645 €	-	7 665 372 €	470 840 017 €
PRIMES D'ÉMISSION	**79 850 102 €**	**-**	**(3 985 001) €**	**75 865 101 €**
Primes d'émission	106 330 914 €	-	8 413 528 €	114 744 442 €
Prélèvements sur primes d'émission	(26 480 812) €	-	(12 398 529) €	(38 879 341) €
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	**138 332 €**	**1 042 261 €**	**-**	**1 180 593 €**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**27 783 823 €**	**(27 783 823) €**	**31 982 678 €**	**31 982 678 €**
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	**(19 525 684) €**	**19 525 684 €**	**(23 331 553) €**	**(23 331 553) €**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**552 226 662 €**	**(7 215 878) €**	**12 331 496 €**	**557 342 280 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	44 055 647 €	38 625 296 €
Charges facturées	11 469 265 €	6 522 622 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	1 240 480 €	1 278 606 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**56 765 392 €**	**46 426 524 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 964 920 €	5 870 408 €
Travaux de gros entretien	118 721 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	184 303 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	483 748 €	1 209 899 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	- €
Autres charges immobilières	2 478 534 €	2 107 300 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	- €
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**14 045 923 €**	**9 371 911 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**42 719 469 €**	**37 054 613 €**
Produits annexes	5 168 443 €	12 100 764 €
Produits divers	331 €	200 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	6 021 286 €	5 280 449 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	119 726 €	275 908 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**11 309 786 €**	**17 657 321 €**
Commissions de prospection de capitaux	5 168 449 €	12 094 803 €
Commissions de la Société de gestion	6 407 980 €	5 061 411 €
Charges d'exploitation de la société	546 387 €	486 532 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 900 905 €	5 071 368 €
Dotations aux provisions d'exploitation	20 000 €	-
Dépréciation des créances douteuses	141 630 €	197 820 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**18 185 352 €**	**22 911 934 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**(6 875 565) €**	**(5 254 613) €**
Dividendes des participations non contrôlées	551 016 €	529 459 €
Produits d'intérêts des VMP	197 026 €	88 564 €
Autres produits financiers	5 €	59 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	66 188 €
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**748 047 €**	**684 270 €**
Charges d'intérêts des emprunts	4 418 371 €	4 371 448 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	155 661 €	219 616 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**4 574 033 €**	**4 591 064 €**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**(3 825 986) €**	**(3 906 794) €**
Produits exceptionnels	152 540 €	3 462 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**152 540 €**	**3 462 €**
Charges exceptionnelles	187 780 €	112 845 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**187 780 €**	**112 845 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**(35 240) €**	**(109 383) €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	**31 982 678 €**	**27 783 823 €**

Annexes financières

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

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

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation 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 2024 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 31/12/2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 667 161 000 €.

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

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

La provision pour gros entretien s'élève à 2 921 677 € au 31 décembre 2024.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Emprunts

Pour rappel, les deux premiers emprunts ont été remboursés en totalité avant de l'exercice.

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.

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.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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 2nde tranche.

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

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

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

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉESAU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**634 179 553 €**	**1 825 055 €**	**-**	**636 007 160 €**
Locaux commerciaux	632 601 698 €	2 181 899 €	-	634 783 597 €
Habitations	592 406 €	-	-	594 957 €
Immobilisations en cours	985 449	(356 844) €	-	628 605 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**8 887 675 €**	**-**	**-**	**8 887 675 €**
TOTAL	643 067 228 €	1 825 055 €	-	644 894 835 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
	ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE	**633 194 104 €**	**58 824 €**	**633 344 499 €**
2024	ACTION SERVON	-	2 034 055 €	2 034 055 €
	NOUVEAUX ACTIFS IMMOBILISÉS DE L'EXERCICE	**-**	**2 034 055 €**	**2 034 055 €**
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	633 194 104 €	2 092 878 €	635 378 554 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	570 270 558 €	16 078 901 €	586 349 459 €
Prélèvements sur prime d'émission	(4 340 802) €	(6 497 624) €	(10 838 426) €
Emprunts	104 914 946 €	(5 779 324) €	99 135 622 €
Valeurs immobilisées	(643 067 228) €	(1 827 607) €	(644 894 835) €
Frais d'acquisition	(28 122 957) €	(47 354) €	(28 170 311) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	40 445 €	-	40 445 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(305 038) €	1 926 992 €	1 621 954 €

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	660 098 752 €	661 657 934 €	(1 559 182) €
Actif immobilisé	645 372 642 €	643 423 228 €	1 949 414 €
FONDS DE ROULEMENT	**14 726 110 €**	**18 234 706 €**	**(3 508 596) €**
Capitaux circulants			
Clients	18 585 366 €	18 081 282 €	504 084 €
Autres créances	2 382 320 €	8 009 325 €	(5 627 005) €
BESOINS D'EXPLOITATION	**20 967 686 €**	**26 090 607 €**	**(5 122 921) €**
Fournisseurs	659 157 €	2 236 658 €	(1 577 502) €
Autres dettes	18 784 539 €	16 760 140 €	2 024 398 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	**19 443 695 €**	**18 996 799 €**	**446 897 €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**1 523 990 €**	**7 093 809 €**	**(5 569 818)**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	**-**	**-**	
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**13 202 120 €**	**11 140 897 €**	**2 061 223 €**

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 et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	**1 170 €**	**-**	**-**	**1 170 €**
Provision pour gros entretien	3 678 409 €	483 748 €	1 240 480 €	2 921 677 €
Provisions pour risques et charges	69 096 €	20 000 €	-	89 096 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**3 747 505 €**	**503 748 €**	**1 240 480 €**	**3 010 772 €**
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	367 900 €	141 630 €	119 726 €	389 805 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**367 900 €**	**141 630 €**	**119 726 €**	**389 805 €**
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	**4 116 575 €**	**645 378 €**	**1 360 207 €**	**3 401 747 €**

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	402 000 €	-	-	-	402 000 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	775 270 €	-	483 748 €	-	-	1 259 018 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	765 325 €	-	-	-	-	765 325 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	380 136 €	-	-	-	-	380 136 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	266 640 €	-	-	-	-	266 640 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	1 017 500 €	-	-	-	838 480 €	179 020 €
TOTAL	**3 678 409 €**	**-**	**483 748 €**	**-**	**1 240 480 €**	**2 921 677 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2024	31/12/2023
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	634 849 338 €	-	634 849 338 €	632 601 698 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	529 216 €	-	529 216 €	592 406 €
Immobilisations en cours	628 605 €	-	628 605 €	985 449 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	8 887 675 €	-	8 887 675 €	8 887 675 €
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	477 807 €	-	477 807 €	356 000 €
ACTIF IMMOBIISÉ	**645 373 812 €**	**1 170 €**	**645 372 642 €**	**643 423 228 €**
STOCKS ET ENCOURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Encours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	18 975 171 €	389 805 €	18 585 366 €	18 081 282 €
Autres créances	1 794 052 €	-	1 794 052 €	1 462 535 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	13 202 120 €	-	13 202 120 €	11 140 897 €
Charges constatées d'avance	72 742 €	-	72 742 €	46 078 €
ACTIF CIRCULANT	**34 044 085 €**	**389 805 €**	**33 654 280 €**	**30 730 792 €**
CHARGES À RÉPARTIR	**515 525 €**	**-**	**515 525 €**	**6 500 712 €**
TOTAL ACTIF	**679 933 422 €**	**390 975 €**	**679 542 448 €**	**680 654 733 €**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Bilan passif

BILAN PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	471 605 017 €	463 939 645 €
Primes d'émission	114 744 442 €	106 330 914 €
Prélèvements sur prime d'émission	(38 879 341) €	(26 480 812) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	40 445 €	40 445 €
Report à nouveau	1 180 593 €	138 332 €
Résultat de l'exercice	**31 982 678 €**	**27 783 823 €**
Acomptes sur distribution	**(23 331 553) €**	**(19 525 684) €**
CAPITAUX PROPRES	557 342 280 €	552 226 662 €
Provisions pour risques et charges	89 096 €	69 096 €
Provision pour gros entretien (PGE)	2 921 677 €	3 678 409 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 010 772 €	3 747 505 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	610 078 €	768 821 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	99 135 622 €	104 914 946 €
Emprunts et dettes financières divers	5 065 892 €	2 939 464 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	659 157 €	2 236 658 €
Dettes fiscales et sociales	3 298 952 €	3 825 113 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	1 956 410 €	1 741 239 €
Produits constatés d'avance	8 463 285 €	8 254 325 €
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	119 189 395 €	124 680 566 €
TOTAL PASSIF	679 542 448 €	680 654 733 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente,

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la 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 4 avril 2025

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 de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente,

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société INTER GESTION REIM et conformément à l'article 18 des statuts de votre société

Commission de souscription

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

Le taux de rémunération fixé est de 12% TTI de la base ci-dessus, depuis le 13 juin 2024.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2024, une commission sur les souscriptions de 5 168 449 euros, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 6 366 997 euros.

Commission de gestion de trésorerie

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2024, un montant de 40 982 euros.

Commission d'acquisition d'actifs

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

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

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2024, d'un montant de 25 880 euros.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2024.

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 90 euros TTI si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

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 2024, un montant de 14 000 euros.

Avec la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

Fait à Paris, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions des articles L.214-99 du Code monétaire et financier, 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Durant l'année 2024, le conseil de surveillance s'est réuni les 6 mars et 20 novembre en présence des représentants de la Société de gestion, qui nous a présenté l'activité de la SCPI et soumis les documents nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Le 12 mars 2025, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2024. Le Commissaire aux comptes a également certifié sans réserve que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2024, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 11 528 associés qui détiennent 2 620 028 parts pour un capital social de 471 605 017 €, soit une capitalisation 669 888 726 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année 2024 s'élève à 47 237 839 €.

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la société reste globalement stable. Elle s'établit à 675 982 177 € (hors droits) au 31/12/2024 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 667 161 000 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE, soit 98,70% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente +0,42%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 622 641 777 €, soit une progression de + 7,15%.
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 8 821 177 €, soit 1,30% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une baisse de 0,32% au 31/12/2024 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALUES LATENTES
MCF URBAN CONVENIENCE	8 887 675 €	8 821 177 €	69 498 €

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI CRISTAL Rente a réalisé une acquisition en France d'un montant de 2,17 M€, avec un taux AEM de 7,52%, en cohérence avec la stratégie d'investissement axée sur les immeubles commerciaux.

Au 31 décembre, l'ensemble du patrimoine de notre SCPI est réparti entre la France (84,34%), l'Espagne (8,91%), l'Irlande (4,19%) et le Pays-Bas (2,56%).

Gestion locative

En 2024, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 44 055 647 € contre 38 625 296 € pour l'exercice 2023, soit une augmentation de 14,06%. Cette hausse s'explique principalement par le mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.

Il est à préciser que le taux d'occupation financier de notre SCPI reste stable par rapport l'année 2023, atteignant 98,43%.

Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 99 135 623 € 31/12/2024, en baisse de 5,78 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Le portefeuille d'emprunts comprend 7 prêts hypothécaires en cours et principalement de type « in fine », souscrits auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole, Caisse d'Epargne et Socfim. Les taux appliqués varient entre 1,35% et 4,56%, avec des prêts à taux fixe et d'autres indexés sur l'Euribor.

Le ratio d'endettement hors investissements indirects s'établit à 15,59% et l'ensemble des fonds empruntés a été utilisé en totalité, reflétant une gestion optimisée du financement.

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 entretien d'un montant de 2 921 677 € au titre de l'année 2024.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 12 mars 2025, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Rente pour 2024, sans relever d'observations particulières.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur comptable	**557 342 280 €**	**212,72 €**	**-**
Valeur de réalisation	**589 058 227 €**	**224,83 €**	**81,83%**
Frais d'acquisition	38 031 581 €	14,52 €	5,28%
Frais d'intermédiation	22 105 605 €	8,44 €	3,07%
Frais de souscription	70 686 987 €	26,98 €	9,82%
Valeur de reconstitution	**719 882 401 €**	**274,76 €**	**-**

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Comptes et résultat

Notre réunion du 12 mars 2025 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 2024 fait apparaître un résultat net de 31 982 678 € soit 12,66 € 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 2024 de 33 163 271 € soit 12,64 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 1 581 610 €, soit 4,77% du résultat distribuable.

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

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

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statuaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Sur l'exercice 2024, les honoraires alloués à la Société de Gestion se sont élevées à près de 11,60 M€:

- L'administration de la société : 6 366 997 € HT
- La collecte des capitaux : 5 168 449 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 25 880 € TTI
- Commission de gestion de la trésorerie : 40 982 € TTI

Par ailleurs, 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 12 mars 2025 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a examiné les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

La résolution relative à l'ajout d'une nouvelle commission d'intermédiation, a particulièrement retenu notre attention. Après une analyse approfondie des éléments fournis par la Société de Gestion, nous avons décidé d'émettre un avis défavorable sur cette résolution. Cette position repose sur le cumul des commissions, une tarification peu compétitive au regard du marché, ainsi que l'absence de garanties sur l'efficacité du dispositif envisagé. Ces éléments soulèvent de réelles interrogations quant à la pertinence et aux bénéfices potentiels de cette mesure pour notre SCPI.

En conséquence, nous recommandons de voter contre cette résolution.

Les autres résolutions proposées par la société de gestion et soumises à votre approbation n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous invitons donc à les approuver.

Tels sont les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous souhaitions porter à votre connaissance, et nous vous remercions pour votre attention et votre confiance.

Le conseil de surveillance représenté par son Président

Hoang Nguyen

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 s'élevant à la somme de 31 982 678 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2024	31 982 678 €
Report à nouveau	1 180 593 €
Résultat distribuable	33 163 271 €
Dividende 1T2024 (règlement en avril 2024)	7 643 183 €
Dividende 2T2024 (règlement en juillet 2024)	7 844 439 €
Dividende 3T2024 (règlement en octobre 2024)	7 858 482 €
Résultat à affecter	9 817 167 €
Dividende 4T2024 (règlement en janvier 2025)	8 235 557 €
Résultant restant à affecter au 31/12/2024	1 581 610 €
Affectation au Report à nouveau	1 581 610 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	557 342 280 €	212,72 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	589 058 227 €	224,83 €
Valeur de reconstitution	719 882 401 €	274,76 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 5 750 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 3 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

Dixième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de nommer CUSHMAN & WAKEFIELD pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Onzième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de Madame Véronique PAIN (démissionnaire le 30 novembre 2024) puis de Monsieur Maxime PAIN (démissionnaire le 6 juin 2024), et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Monsieur Khalid ACHIAKH (coopté le 5 février 2025) et de Monsieur Gilles BALLERAT (coopté le 5 février 2025) par les membres du conseil demeurés en fonction.

Le mandat des nouveaux membres du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 17 mai 2023, soit lors de l'assemblée générale 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les membres du conseil de surveillance dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Douzième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Treizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance approuve l'ajout d'une commission d'intermédiation due à la Société de gestion lorsque cette dernière fournit cette prestation, qui sera calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème mentionné dans la proposition de nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts repris ci-après.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

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

(...)

- Une commission de cession d'actif fixée à 3% TTI du prix de vente net.
- Une commission d'intermédiation, lorsque la prestation est fournie par la Société de gestion, calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème ci-dessous :

MONTANT DE LA TRANSACTION HORS DROITS	COMMISSION HT
Inférieur à 5 000 000 €	3,50%
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,75%
Entre 10 000 000 € et 15 000 000 €	1,50%
Supérieur à 15 000 000 €	1,25%

(...) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

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

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

La SCPI Cristal Rente
FranceSCPI.com

Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.