

# CRISTAL Life



SITUATION  
AU 30/06/2023

BULLETIN TRIMESTRIEL \_\_\_\_\_ N°9

## ÉDITORIAL

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/07/2023  
AU 30/09/2023



Distribution mensuelle

**1 € /PART**

Versements le 25 du mois.



Prix de souscription

**200 € /PART**



Nombre de parts émises

**348 992**



Collecte du trimestre

**12 618 459 €**



Capitalisation

**69 798 421 €**



Nombre d'associés

**1 476 → 1 835**

Au 01/04/2023      Au 30/06/2023

Avec la dégradation de la conjoncture depuis 2022, la hausse des taux d'intérêt a entraîné une décompression des taux de rendement immobiliers qui touche toutes les typologies d'actifs. L'ajustement des valeurs vénale qui en découle n'a pas été complètement acté par un marché où l'offre et la demande résistent à se rencontrer, où vendeurs et investisseurs affichent encore un certain attentisme pesant sur des volumes d'investissement nettement en baisse sur le second semestre 2023.

Alors la question à l'ordre du jour est : la correction du prix des actifs immobiliers pourrait-elle conduire certaines SCPI à baisser le prix de souscription de la part ?

La bonne façon d'anticiper une baisse éventuelle, consiste à vérifier si le prix de la part est supérieur à sa valeur de reconstitution<sup>(1)</sup>, et affiche ainsi une surcote.

Ce calcul appliqué à CRISTAL Life, SCPI diversifiée dont le succès s'affirme jour après jour avec une collecte en croissance régulière, fait ressortir une décote de 8,40%<sup>(2)</sup>, qui signifie que le prix de souscription de CRISTAL Life n'est pas susceptible de baisser.

**La Société de gestion**

(1) La valeur de reconstitution correspond à la somme qu'un investisseur devrait déboursier pour reconstituer, à l'identique, le patrimoine d'une SCPI, frais de transaction et commission de souscription inclus.

(2) Rapport annuel CRISTAL Life 2022.

## STRATÉGIE

CRISTAL Life a pour objectif d'investir en zone euro, principalement dans les **actifs nécessaires aux besoins essentiels à la vie des personnes** ; l'alimentaire, le logement, la santé, l'exercice d'activités professionnelles, les loisirs. Cette stratégie s'inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme.

## ÉPARGNE PROGRAMMÉE\*

La souscription à la SCPI CRISTAL Life est accessible en **versements programmés** mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels. Le prélèvement se traduit par une souscription de part(s) ou de fraction(s) de part(s) en pleine ou en nue-propriété au choix.

\* Vous devez avoir pris connaissance des risques mentionnés en section Avertissements.

## ENGAGEMENT SOCIÉTAL

Depuis le 19 janvier 2023, CRISTAL Life est labellisée ISR et s'est fixée des objectifs à atteindre concernant les thématiques Écologiques, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans l'acquisition et la gestion des actifs du fonds.

Dans le cadre de son agrément en tant que fonds de partage, la SCPI reversera 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à des organismes reconnus d'utilité publique, intervenant notamment dans le domaine de la recherche médicale, conformément aux articles 319-16 et 321-120 du Règlement Général de l'AMF.



Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) Immobilier est une certification attribuée aux fonds immobiliers en France qui se distinguent par leur engagement continu envers les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Ce label, créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances en collaboration avec des acteurs de l'industrie immobilière, promeut des pratiques responsables dans le secteur. Les fonds labellisés ISR Immobilier doivent respecter des critères tels que la performance énergétique des bâtiments, la mobilité et la qualité de la gouvernance.

CRISTAL Life a obtenu le label ISR en catégorie "Best in Progress". Il atteste de notre intégration rigoureuse de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans nos décisions d'investissement et reconnaît la mise en place d'une démarche d'amélioration de la performance extra-financière des actifs sous gestion.

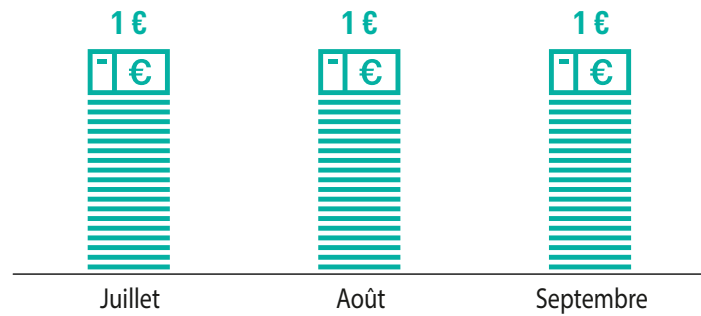
Cette certification nous permet de répondre aux attentes croissantes des investisseurs soucieux des enjeux environnementaux et sociaux, tout en renforçant la valeur de notre parc immobilier.



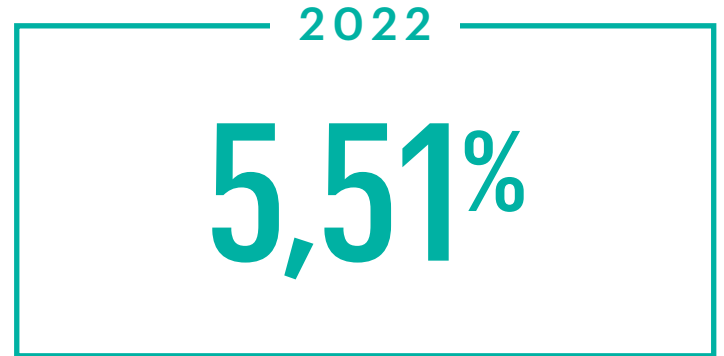
# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T2 2023

## DISTRIBUTION DES REVENUS

### PAR PART \_\_\_\_\_



### TAUX DE DISTRIBUTION \_\_\_\_\_



### HISTORIQUE \_\_\_\_\_

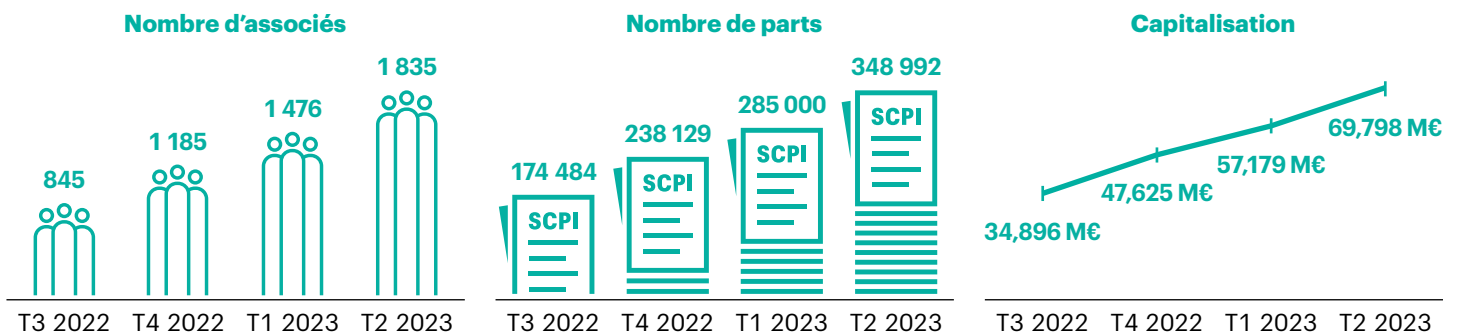
T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
2,76 €	2,97 €	3,00 €	3,00 €

## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART) \_\_\_\_\_



\*Valeurs 2022.

## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES \_\_\_\_\_



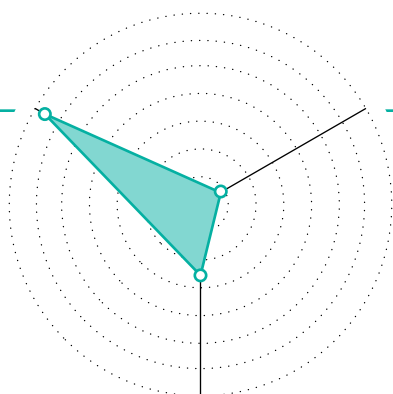
# SITUATION LOCATIVE

T2 2023

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (% DE LA VALEUR VÉNALE)

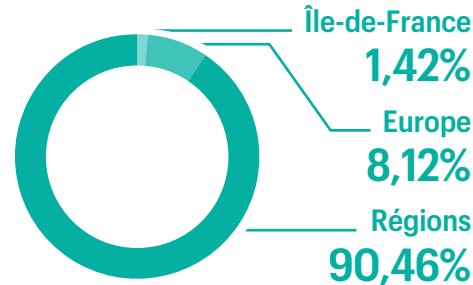
Commerce  
**66,71%**

Bureau  
**24,77%**



Santé  
**8,52%**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur vénale.



**923 714 €**  
Loyers facturés\*

\*Au T2 2023.



**11**  
Acquisitions



**14**  
Baux

**Surface totale**  
**31 561 m<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION



\* Taux d'occupation financière

**Locaux occupés : 100%**

— Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0%**

**Vacance locative : 0%**

— Locaux vacants sous promesse : **0%**

— Locaux vacants en restructuration : **0%**

— Locaux vacants en recherche de locataire : **0%**

## DURÉE DES BAUX

Moyenne au 31/03/2023.






**WALT<sup>(1)</sup>**  
**9,4 ans**

**WALB<sup>(2)</sup>**  
**4,61 ans**

(1) Weight Average Lease Term  
(2) Weight Average Lease Break

# PATRIMOINE

## PROMESSES D'ACQUISITION

					
Localisation	<b>CALVADOS (14)</b>	<b>EINDHOVEN (PAYS-BAS)</b>	<b>MONTREUIL / VILLEPINTE</b>	<b>VILLERS-COTTERÉTS (02)</b>	<b>VALENCIENNES (59)</b>
Type d'actif	Santé	Bureau	Santé	Santé	Santé
Surface	893 m <sup>2</sup>	3 352 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	953 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
Prix AEM	6 492 438 €	5 220 000 €	1 088 709 €	3 870 621 €	1 560 997 €
Date prévisionnelle d'acquisition	04/07/2023	16/07/2023	13/10/2023	15/09/2023	15/10/2023

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription .....	<b>200 €</b>
Minimum de souscription .....	<b>1 part</b>
(lors de la première souscription)	
Délai de jouissance .....	<b>6 mois</b>
Commission de souscription .....	<b>12% TTC</b>
Commission de gestion .....	<b>13,20% TTC</b>
(des produits locatifs HT et des produits financiers nets de frais de gestion)	

### CONDITIONS DE CESSON

#### Conditions de retrait des associés

- Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.
- Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :
  - S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription, soit 176 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

#### Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société

qu'avec l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une notification soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTC à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

#### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTC, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- La société ne garantit pas la cession des parts.

Période	Retraits (Nb de parts)	Valeur de retrait
T2 2023	158,5	176 €

### DATE DE JOUISSANCE

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

### FISCALITÉ - VALEUR IFR

#### Revenus imposables

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

#### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux. La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

#### Valeur IFR

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFR.

La valeur IFR 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 du bilan.

### VALEUR DE RÉALISATION 2022

La valeur de réalisation au 31/12/2022 est de 176,47 € /part.

### MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Le marché secondaire est régi par les dispositions de la note d'information et des statuts en application de l'article L.214-93 du CMF.

### DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 2, rue de la Paix, 75002 Paris.

### 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 CRISTAL Life répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). La société promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissements durables. À ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G. »).

#### Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

- Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
- Risques physiques liés au changement climatique ;
- Risques de transition liés au changement climatique ;
- Risques liés à la biodiversité.

#### 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.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com)



**Société civile de placement immobilier à capital variable**  
VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 21-04 du 26/03/2021 • RCS PARIS : 894 392 273 • 2 rue de la Paix - 75002 PARIS



**Société de gestion de portefeuille**  
Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 Février 2012 • Société Anonyme au capital de 240 000 € • RCS PARIS : 345 004 436 • 2 rue de la Paix - 75002 Paris • Tel. 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)