



# CRISTAL Life

SITUATION  
AU 30/09/2022



Distribution mensuelle

**0,92 € /PART**

Versements les 26/10, 25/11 et 23/12.



Prix de souscription

**200 € /PART**



Nombre de parts émises

**174 485**



Collecte du trimestre

**4 957 386 €**



Capitalisation

**34 896 986 €**



Nombre d'associés

**681 → 845**

Au 01/07/2022 Au 30/09/2022

BULLETIN TRIMESTRIEL \_\_\_\_\_ N°6

## ÉDITORIAL

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

VALIDITÉ DU 01/10/2022

AU 31/12/2022

Dans un environnement économique et social durablement marqué par les incertitudes, les fonds immobiliers non cotés, SCPI, OPCI, Sociétés Civiles d'unité de compte, affichent une belle vitalité. Au troisième trimestre 2022, leur collecte s'élève à 3,4 milliards d'euros et ne faiblit pas, avec une hausse de 54% par rapport au troisième trimestre 2021.

Cumulant 7,5 milliards d'euros depuis le début de l'année, il est fort à parier que les SCPI franchiront la barre des 10 milliards de collecte en 2022, battant ainsi tous les records passés.

Sur le compartiment des SCPI diversifiées, les principaux indicateurs de CRISTAL Life affichent une belle régularité : outre un taux d'occupation physique de 100%, le niveau de collecte, les investissements réalisés et le dividende du trimestre sont en ligne avec les objectifs du fonds.

Dans ce contexte favorable aux SCPI, la Société de gestion demeurera attentive aux conséquences de l'inflation d'intérêt sur les marchés immobiliers, et particulièrement sélective sur ses programmes d'investissements.

Sur ce sujet essentiel de l'investissement, CRISTAL Life est désormais une SCPI européenne avec une première acquisition engagée en Espagne dans la région de Barcelone, sur le secteur de la grande distribution alimentaire.

**La Société de gestion**

## 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-propiété au choix.

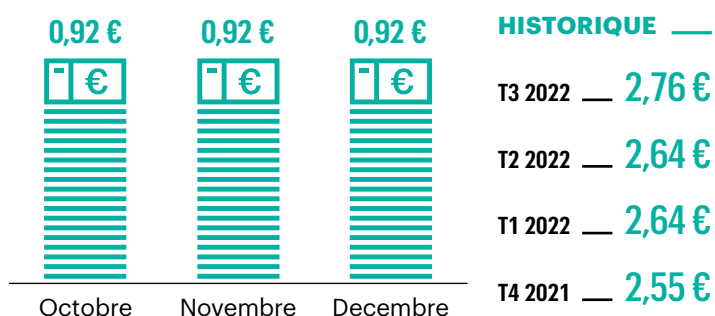
\* Vous devez avoir pris connaissance des risques mentionnés en section Avertissements.

## ENGAGEMENT SOCIÉTAL

Dans le cadre de son agrément en tant que fonds de partage, la SCPI reversera 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à un organisme reconnu 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.

# PERFORMANCES FINANCIÈRES

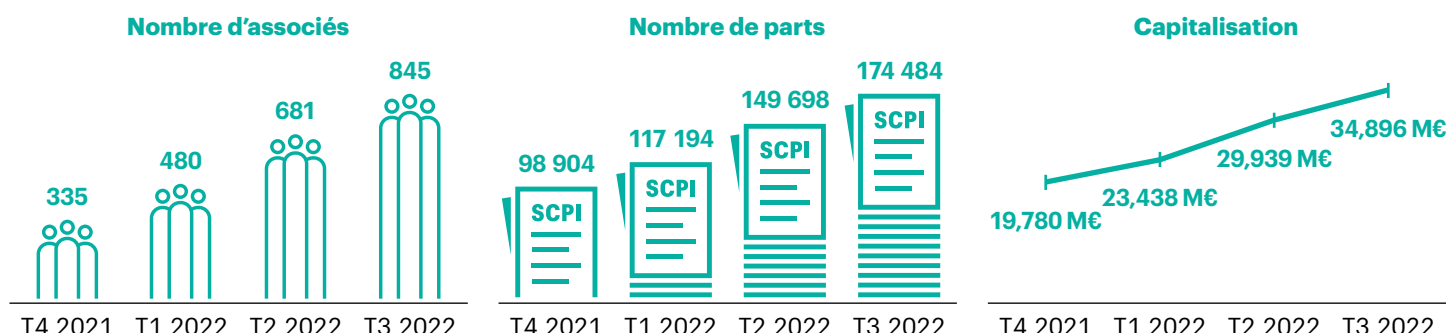
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES



# SITUATION LOCATIVE

T3 2022

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

Commerce de proximité

3,13%

Santé

11,74%

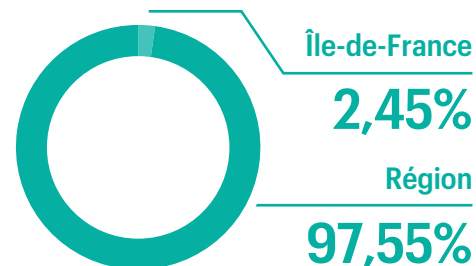
Bureau

43,15%

Alimentaire

41,99%

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur venale.

## DURÉE DES BAUX

WALT<sup>(1)</sup>

MOYENNE  
AU 31/12/2021

6,82 ans

WALB<sup>(2)</sup>

3,09 ans

## TAUX D'OCCUPATION

TOP<sup>(3)</sup>

T3 2022

100%

TOF<sup>(4)</sup>

100%

Vacance locative : 0%

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

(3) Taux d'occupation physique. (4) Taux d'occupation financière.

8 Acquisitions

11 Baux

Surface totale  
11 757 m<sup>2</sup>

# PATRIMOINE

## DERNIÈRES ACQUISITIONS

| Localisation       | MARSEILLE (13)       | LILLE (59)         | SAINT-ÉTIENNE (42)   |
|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Type d'actif       | Commerce alimentaire | Centre d'analyses  | Bureau               |
| Surface            | 1 604 m <sup>2</sup> | 329 m <sup>2</sup> | 5 310 m <sup>2</sup> |
| Prix AEM           | 6,272 M€             | 765 225 €          | 14,444 M€            |
| Date d'acquisition | Avril 2022           | Mai 2022           | Juillet 2022         |

## PROMESSES D'ACQUISITION

| Localisation                      | GRANOLLERS (ESPAGNE) | DUNKERQUE (59)     |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Type d'actif                      | Commerce alimentaire | Centre dentaire    |
| Surface                           | 5 300 m <sup>2</sup> | 479 m <sup>2</sup> |
| Prix AEM                          | 4,610 M€             | 1,152 M€           |
| Date prévisionnelle d'acquisition | Octobre 2022         | Octobre 2022       |

## PROJETS D'ACQUISITIONS

| Localisation              | Type d'actif         | Description  |
|---------------------------|----------------------|--|
| Calle San Pedro (Espagne) | Commerce alimentaire | Grande enseigne alimentaire nationale en banlieue de Madrid. Forte zone de chalandise dans une zone à fort pouvoir d'achat.      |
| Aix en Provence (13)      | Santé                | Local situé sur un axe principal de la ville de Aix en Provence. Locataire avec une activité pérenne et une solidité financière. |

## LOYERS FACTURÉS



T3 2022

454 640,42 €

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

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

### CONDITION DE CESSIION

#### Condition de retraits 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 € TTI 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% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- La société ne garantit pas la cession des parts.

#### Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 24 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 12).

| Période | Retraits<br>(Nb de parts) | Valeur de retrait |
|---------|---------------------------|-------------------|
| T3 2022 | 559                       | 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 IFI

#### 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 bénéfices 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 IFI

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

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 du bilan.

### VALEUR DE RÉALISATION 2021

La valeur de réalisation au 31/12/2021 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 ASSOCIÉES

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 relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

#### 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 :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. 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)