

SITUATION  
AU 30/09/2021



Prix de souscription

**200 €** /PART



Nombre de parts émises

**39 473**



Collecte du trimestre

**2 175 228 €**



Capitalisation\*

**7 894 600 €**

\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.



Nombre d'associés

**98 → 156**

Au 01/07/2021    Au 30/09/2021

BULLETIN TRIMESTRIEL N°2

ÉDITORIAL

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021

VALIDITÉ DU 01/10/2021

AU 31/12/2021

L'ASPIM a dévoilé la nouvelle classification des SCPI, basée sur la prépondérance des typologies d'actifs composant leur patrimoine, ou ciblées par leur stratégie d'investissement.

Constatant une diversification croissante des SCPI sur des typologies nouvelles, l'association professionnelle des Sociétés de gestion a souhaité affiner et clarifier les différentes offres immobilières en classant les fonds selon 8 catégories distinctes.

Ainsi pour conserver la qualification de SCPI diversifiée, actuellement la plus représentative du marché, les fonds devront désormais cibler au moins 3 typologies d'actifs différentes, sans qu'aucune ne dépasse 50% de l'allocation totale en valeur. Les autres SCPI seront qualifiées en fonction de leur prépondérance d'investissement, répertoriées au nombre de sept : bureaux, commerce, résidentiel, logistique et locaux d'activités, hôtels tourisme et loisirs, santé et éducation, et pour les fonds inclassables, alternatifs.

Dans ce contexte, CRISTAL Life, la première SCPI diversifiée du groupe, déjà propriétaire d'un commerce alimentaire, devrait concrétiser prochainement ses premières acquisitions dans le secteur de la santé.

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, l'éducation, 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

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.

## PERFORMANCE FINANCIÈRE

## OBJECTIFS

Taux de distribution sur valeur de marché prévisionnel

TDVM<sup>(1)</sup> 2021 prévisionnel



5%<sup>(2)</sup>

Taux de rentabilité interne Prévisionnel

TRI<sup>(1)</sup> 10 ans prévisionnel



7,5%<sup>(2)</sup>

## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



200 €

Prix de souscription

176 €

Valeur de retrait

(1) Voir lexique. (2) Non garanti. Vous devez avoir pris connaissance des risques mentionnés en section Avertissement.

## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 2 TRIMESTRES

Nombre d'associés\*

98

156

T2 2021

T3 2021

Nombre de parts\*

28 852

39 473

T2 2021

T3 2021

Capitalisation\*\*

5,77 M€

7,89 M€

T2 2021

T3 2021

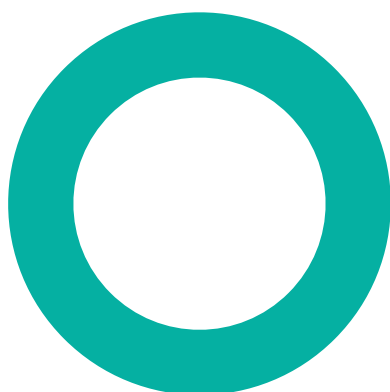
\* Cumul en fin de trimestre. \*\*Capitalisation sur la base du dernier prix d'émission des parts

# SITUATION LOCATIVE

3T 2021

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

Commerce  
alimentaire  
**100%**



**1 Locataire**

**1 Bail**

Surface totale  
**2 800 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\* % de la valeur venale.

## TAUX D'OCCUPATION

TOP*	3T2021	TOF**
100%		100%

Vacance locative : **0%**

\* Taux d'occupation physique. \*\* Taux d'occupation financière.

# PATRIMOINE

## ACQUISITIONS

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date prévisionnelle  
d'acquisition



**TOULOUSE (31)**

Commerce alimentaire

2 800 m<sup>2</sup>

4,677 M€

Juillet 2021

## PROMESSES D'ACQUISITION

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date prévisionnelle  
d'acquisition



**BORDEAUX (33)**

Commerces de proximité

1 185 m<sup>2</sup>

3,395 M€

Octobre 2021



**GENNEVILLIERS (92)**

Centre dentaire

144 m<sup>2</sup>

844 950 €

Décembre 2021

## PROJETS D'ACQUISITIONS

Localisation

Type d'actif

Description



**LILLE (59)**

Laboratoire d'analyses

2 lots situés en pied d'immeuble.  
Secteur porteur de la santé  
avec emplacement commercial  
à forte convertibilité.

## 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 conformément à la clause de variabilité du capital. Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon notamment les modalités suivantes :
  - Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, 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'effectue par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.
- La Société de gestion tient au siège social de la société un registre sur lequel est inscrit, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les parts remboursées sont annulées.

### Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai d'un mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 0,50 % TTI de la valeur de réalisation des parts faisant l'objet de la mutation avec un minimum de 200 € TTI à la charge des acquéreurs, des donataires ou des ayants 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.

Période	Retraits (Nb de parts)	Valeur de retrait (euro)
T3 2021	0	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 plus-value brute (prix de cession, prix de revient des frais et droits compris) est diminuée d'un abattement qui, en fonction de la durée de détention, est de 1,65% par an au-delà de la 5e jusqu'à la 21e année, 4% au terme de la 22e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22e année, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros. 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

Cette valeur sera calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2021.

## 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.

## AVERTISSEMENT

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé au moins partiellement les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier résidentiel, tertiaire et commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société entre les mains des associés au prorata de leur participation dans la société. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI. La Société de gestion transmet aux associés les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- La Société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse comme à la baisse ainsi que la valeur de la part.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : le nombre de parts sociales multiplié par le prix acquéreur (ou prix de souscription)

**Prix de souscription** : déterminé par la Société de Gestion. Il s'entend frais inclus.

**Taux d'occupation financier** : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), et appelés au titre de la période et divisé par le montant des loyers théoriques.

**Taux d'occupation physique** : Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

**Valeur de réalisation** : valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais relatifs à une reconstitution du patrimoine.

**Valeur de retrait** : prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

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



**CRISTAL Life**

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



**Inter Gestion REIM**

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n°GP12000008 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)