

# BULLETIN D'INFORMATION

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/07/2024 AU 30/09/2024

CRISTAL  
Life



Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne immobilière en SCPI** construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché. Notre engagement depuis **35 ans** consiste à rendre l'investissement immobilier **accessible au plus grand nombre**. Investir sur l'une de nos solutions, c'est bénéficier de l'**expertise de plus de 60 collaborateurs** animés par de solides convictions.

## ÉDITORIAL

L'arrivée à terme du premier semestre est le bon moment pour dresser un bilan à mi-année du marché des SCPI et tracer les perspectives de CRISTAL Rente pour l'année en cours.

L'activité de collecte des fonds SCPI a atteint 1,67 milliards d'euros, montant stable par rapport au dernier semestre 2023. Un niveau représentant cependant 60% de la moyenne semestrielle des 10 dernières années, encore très en retrait des records passés.

Cette situation révèle en fait moins une désaffection des investisseurs au placement SCPI qu'un bouleversement de la physionomie générale du marché, de ses acteurs et de leurs parts de marché. Les grosses structures qui assuraient la moitié de la collecte se trouvent en stand-by ou en décollecte depuis le dernier trimestre 2023, confrontées à des problèmes de liquidité. D'un autre côté, les sociétés de gestion qui ont maintenu leur position et conforté leurs parts de marché grâce aux performances stables et régulières de leurs fonds, ciblent des rendements plus élevés que la moyenne du marché (au moins pour un temps) et / ou proposent des véhicules plus récents, qui profitent des opportunités d'investissements en France et en Europe.

CRISTAL Life s'inscrit pleinement dans la seconde catégorie. Après 3 années d'existence, en s'appuyant sur ses fondamentaux de diversification européenne et de locataires solides ancrés sur des baux longs, la SCPI a atteint les 143 millions d'euros de capitalisation et réhaussé son ambition de distribution de 5,50% à 6,50% pour l'année 2024.

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE DEUXIÈME TRIMESTRE

**T2****2024**

## Distribution trimestrielle

**3,315 €** Dividende  
brut par part

**3,182 €**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,133 €**

Prélèvement d'impôts  
étrangers<sup>(1)</sup>

(1) CRISTAL Life applique un prélèvement à la source sur les revenus étrangers, neutralisé en France par l'application du mécanisme du crédit d'impôt ou du taux effectif, permettant ainsi d'éviter la double imposition. Afin de vous verser des dividendes nets de fiscalité étrangère, CRISTAL Life impute les sommes prélevées en diminution de vos acomptes sur dividendes.

Taux de Rendement  
Interne

**TRI Cible 10 ans<sup>(4)</sup>**

**5,40%**

Rendement Global  
Immobilier

**RGI<sup>(5)</sup> 2023**

**8,42%**

(4) 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. (5) 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.

## Valeurs de référence<sup>(6)</sup>

Prix de souscription  
**204 €**

Valeur de reconstitution  
**223,58 €**

Valeur de retrait  
**179,52 €**

Valeur de réalisation  
**185,10 €**

(6) Valeurs 2023.

## Situation au 30/06/2024



Distribution mensuelle<sup>(2)</sup>

**1,105 € /PART<sup>(3)</sup>**



Prix de souscription

**204 €**



Nombre de parts émises

**702 358**



Collecte du trimestre

**24 514 794 €**



Capitalisation

**143 280 954 €**



Nombre d'associés

**3 881 → 4 797**

Au 01/04/2024

Au 30/06/2024

(2) Versements le 25/07/2024, le 26/08/2024 et le 25/09/2024. (3) Prochains versements le 25/10/2024, le 25/11/2024 et le 24/12/2024.



# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T2

2024

## Répartition par typologie<sup>(1)</sup>



Santé

17,07%

Commerce

37,34%

Bureau

45,59%

(1) % de la valeur vénale.

## Répartition géographique<sup>(1)</sup>



Régions 63,8%

Île-de-France 5,40%

Espagne 11,51%

Pays-Bas 4,29%

Irlande 15,00%

## Taux d'Occupation Financier



(2) Le taux d'occupation financier 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.

## TOF<sup>(2)</sup>

Locaux occupés .... 99,08%

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

Vacance locative ..... 0,92%

Locaux vacants sous promesse : ..... 0%

Locaux vacants en restructuration : ..... 0%

Locaux vacants en recherche de locataire : ..... 0,92%



Loyers encaissés

1 606 377 €



Acquisitions

26



Baux

31

Surface totale

48 659 m<sup>2</sup>

WALT<sup>(3)</sup>

8,03 ans

WALB<sup>(4)</sup>

5,31 ans

Moyenne au 30/06/2024. (3) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir.

(4) Le Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.

# COUP D'ŒIL SUR L'ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

**T2**  
**2024**

## Distribution trimestrielle

**2T 2024** **3,315 €**

**1T 2024** **3,315 €**

**4T 2023** **3,040 €**

**3T 2023** **3,000 €**

## Distribution annuelle

**5,10 €**

**6,02 €**

2021

2022

2023



## Prix de souscription

**200,00 €**

**204,00 €**

2022

2023

## Taux de distribution<sup>(1)</sup>

**5,51%**  
**+22,72%**

**6,02%**  
**+32,89%**

**6,50%**  
**+43,81%**

4,49%

4,53%

4,52%

2022

2023

2024<sup>(2)</sup>

(Taux prévisionnel)

TD Marché SCPI

TD CRISTAL Life

(1) 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.

(2) Objectif 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Capitalisation

**143,3 M€**

**Évolution +32,90%**

## Capital nominal

**105,4 M€**

**Évolution +17,11%**

## Croissance de la capitalisation annuelle<sup>(3)</sup>

**15,1 M€**

**35,7 M€**

**79,2 M€**

2021

2022

2023

(3) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CAP SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS

T2  
2024



## L'actif à la une

Localisation .... **Dublin (Irlande)**  
Type d'actif ..... **Commerce & Bureaux**  
Surface ..... **3 371 m<sup>2</sup>**  
Prix AEM ..... **17,6 M€**  
Date d'acquisition .. **25/03/2024**

Cet immeuble à usage mixte est loué par SPAR en pied d'immeuble et dispose de bureaux loués par un preneur étatique, la "police des polices" Irlandaise. Construit en 2006 sur un axe stratégique du cœur de la capitale, cet actif est positionné à côté d'une ligne de tramway et d'une zone semi-piétonne fréquentée par 2 millions de personnes par an.

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Date d'acquisition
----------	--------------	--------------	---------	----------	--------------------

## NOUVELLES ACQUISITIONS

<b>dentego<sup>®</sup></b>	Montreuil / Le Havre	Centre dentaire	400 m <sup>2</sup>	2 866 075 €	04/04/2024
----------------------------	----------------------	-----------------	--------------------	-------------	------------

## PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS

-	Tallinn (Estonie)	Santé	10 962 m <sup>2</sup>	11,5 M€	Août 2024
---	-------------------	-------	-----------------------	---------	-----------

## L'ACTUALITÉ DE VOTRE SCPI

### Engagement



REPUBLIQUE FRANÇAISE

En vertu de son statut de **fonds de partage**, CRISTAL Life reverse 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à l'Institut Curie. En 2023, **500 jeunes patients** ont pu être pris en charge par cet acteur majeur de la lutte contre les cancers pédiatriques.

CRISTAL Life est également **labellisée ISR** et s'est ainsi fixée des objectifs à atteindre concernant les thématiques écologiques, sociales et de gouvernance.

### Distinctions



Votre SCPI s'est distinguée au sein du Palmarès 2024 du magazine : **Mieux Vivre Votre Argent**. En décrochant la 3<sup>e</sup> place dans sa catégorie, CRISTAL Life démontre la pertinence de sa stratégie. En 3 ans d'existence, il s'agit du **5<sup>e</sup> prix qui lui est décerné**. En investissant dans les actifs essentiels à la vie, le fonds a su s'imposer sur un marché dynamique, avec un modèle vertueux en termes de **performance financière et extra-financière**<sup>(1)</sup>.

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Sponsoring



Dans la continuité de la mission qu'Inter Gestion REIM s'est fixée de rendre l'investissement accessible au plus grand nombre, associer son image à **un sport populaire par excellence**, était une évidence. En sponsorisant 3 athlètes reconnus de la **jeune scène MMA française** : Baysangur Chamsoudinov (« Baki »), Turpal Younousov et Aboubakar Younousov, nous souhaitons donner de la visibilité à une **discipline exigeante, mêlant stratégie & impact**, en résonance parfaite d'avec les prérequis du secteur immobilier.



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **204 €**  
 Minimum de souscription ..... **1 part**  
 (lors de la première souscription)  
 Dont commission de souscription .. **12% TTI**

## CONDITIONS DE CESSION

### 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 179,52 €.
  - 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.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
2T 2024	275,07	179,52 €

## 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 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> 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 €. 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.

## 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 : 38, avenue de l'Opéra, 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 :

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.



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 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

### 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.