

# CRISTAL Life



## SITUATION AU 30/09/2023



Distribution mensuelle

**1 € /PART**

Versements les 25/10, 25/11 et 24/12.  
Derniers versements les 25/07, 25/08 et 25/09



Prix de souscription

**200 € /PART**



Nombre de parts émises

**421 437**



Collecte du trimestre

**14 488 979 €**



Capitalisation

**84 287 400 €**



Nombre d'associés

**1 835 → 2 284**

Au 01/07/2023      Au 30/09/2023

## DISTINCTION 2023



## BULLETIN TRIMESTRIEL \_\_\_\_\_ N° 10

# ÉDITORIAL

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/10/2023

AU 31/12/2023

La question était posée en juin, la correction du prix des actifs immobiliers pouvait-elle conduire certaines SCPI à baisser le prix de souscription de la part ?

La réponse est arrivée au début du mois de juillet relayée par la presse grand public. Des gérants, en nombre limité mais parmi les plus gros collecteurs du marché des SCPI annonçaient des « réévaluations à la baisse » du prix de souscription de plusieurs de leurs fonds allant de 10% jusqu'à presque 20%.

Mais était-ce pour autant la chute des SCPI ? Bien évidemment que non ! La grande majorité des Sociétés de gestion de la place a réagi pour affirmer qu'il n'était nullement question de revoir à la baisse le prix de souscription de leurs fonds, confortées en cela par les évaluations à mi-année demandées à cet effet aux gérants par l'Autorité des marchés financiers.

Une chose est certaine, tous les gérants ne gèrent pas leurs SCPI de la même façon. La pondération entre l'analyse financière et immobilière dans les orientations stratégiques des politiques d'investissement, l'exposition à certaines typologies d'actifs, la sensibilité plus ou moins grande à la volatilité des taux d'intérêt, la nature des canaux de distribution, le poids des détenteurs institutionnels au capital des fonds, sont au nombre des caractéristiques qui différencient les Sociétés de gestion et construisent la performance des SCPI sur le long terme.

Enfin, CRISTAL Life a augmenté son prix de souscription de 2% le 1er novembre à la suite d'une prise de valeur de son patrimoine lors des dernières estimations.

**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-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.

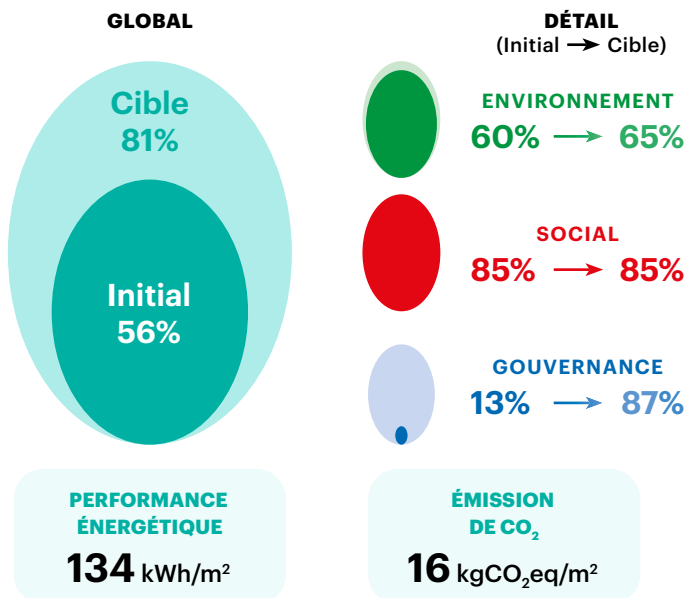
Dans le cadre de son agrément en tant que fonds de partage, la SCPI reversera 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à des organismes reconnus d'utilité publique, intervenant notamment dans le domaine de la recherche médicale, conformément aux articles 319-16 et 321-120 du Règlement Général de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

## L'ACTIF DU TRIMESTRE

### PRÉSENTATION

Situé au 59-63, rue de la Montat, 42000 à Saint-Étienne, ce bâtiment de 5 310 m<sup>2</sup> est un immeuble de bureaux occupé par l'Urssaf.

### SCORE ESG



#### Environnement :

- Source vertueuse de climatisation et chauffage
- Solutions hydro-économiques

#### Social :

- Confort visuel et thermique
- Mobilité et accessibilité à des services tertiaires
- Connectivité à la fibre
- Services de bien-être pour les occupants

#### Gouvernance :

- Clauses ESG dans les baux des locataires

### NOS ENGAGEMENTS

#### Environnement

- Collecter un historique des données de consommation depuis 5 ans
- Conduire une analyse des risques climatiques

#### Gouvernance

- Intégrer une clause ESG dans les contrats des prestataires
- Intégrer le plan d'action ISR dans le plan de travail pluriannuel
- Former les collaborateurs aux enjeux ISR
- Communiquer un questionnaire de satisfaction auprès du locataire
- Transmettre un guide des bonnes pratiques au locataire



# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T3 2023

## DISTRIBUTION TRIMESTRIELLE \_\_\_\_\_

### DIVIDENDE \_\_\_\_\_

**3€** Dividende brut par part

**2,89€**  
Dividende net de fiscalité étrangère

**0,11€**  
Prélèvement d'impôts étrangers\*

### VERSEMENT MENSUEL \_\_\_\_\_

1 €/part



25 octobre

1 €/part



25 novembre

1 €/part



24 décembre

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

T4 2022

2,97 €

T1 2023

3,00 €

T2 2023

3,00 €

T3 2023

3,00 €

\* 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 DISTRIBUTION \_\_\_\_\_

2022

**5,51%**

2023\*

**6%**

\*Objectif 2023. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER \_\_\_\_\_

2023\*

**8,44%**

\*Sur la base des valeurs de réalisation 2021 et 2022.

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

**200 €**  
Prix de souscription

**218,35 €\***  
Valeur de reconstitution



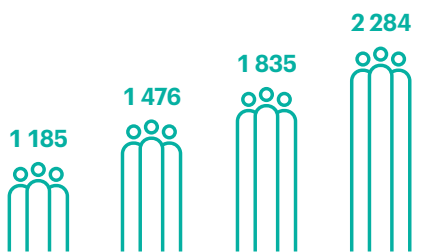
**176 €**  
Valeur de retrait

**180,77 €\***  
Valeur de réalisation

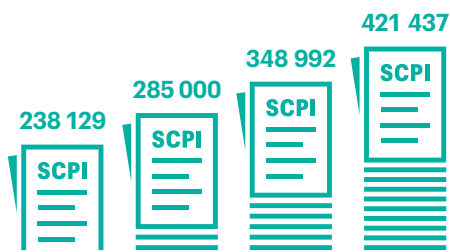
\*Valeurs 2022.

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

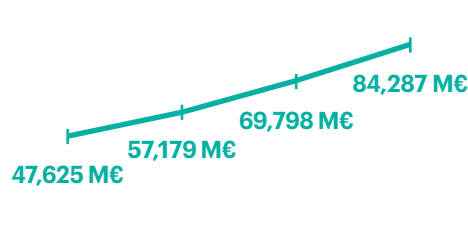
### Nombre d'associés



### Nombre de parts



### Capitalisation



T4 2022

T1 2023

T2 2023

T3 2023

T4 2022

T1 2023

T2 2023

T3 2023

T4 2022

T1 2023

T2 2023

T3 2023

# SITUATION LOCATIVE

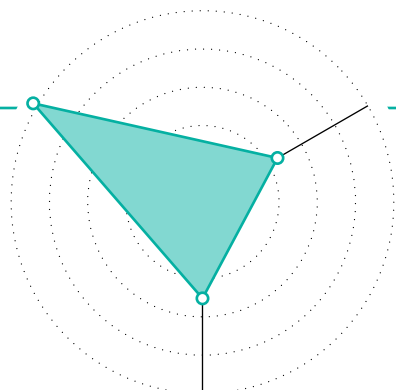
T3 2023

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

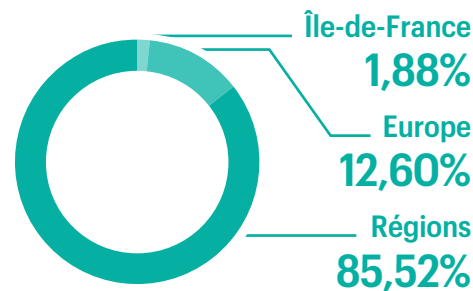
Commerce  
**51,56%**

Bureau  
**25,46%**

Santé  
**22,98%**



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



**1 412 919 €**  
Loyers encaissés\*

\*Au T3 2023.



**21**  
Acquisitions



**24**  
Baux

**Surface totale**  
**36 487 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 30/09/2023.

**WALT<sup>(1)</sup>**  
**9,36 ans**

**WALB<sup>(2)</sup>**  
**4,85 ans**

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

# PATRIMOINE

## DERNIÈRES ACQUISITIONS

Localisation	CALVADOS (14)	VALENCIENNES	NOORDWIJK (PAYS-BAS)	VILLERS-COTTERÊTS (02)	MONTREUIL (93)
Type d'actif	4 centres dentaires	Centres d'analyses / centre médical	Bureau	Centres dentaires	Crèche
Surface	893 m <sup>2</sup>	381 m <sup>2</sup>	2 535 m <sup>2</sup>	947 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Prix AEM	6 446 885 €	1 562 640 €	4 943 355 €	3 840 000 €	567 034 €
Date prévisionnelle d'acquisition	04/07/2023	27/07/2023	18/08/2023	14/09/2023	26/06/2023

## PROMESSES D'ACQUISITIONS

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Date prévisionnelle d'acquisition
Villepinte	Santé	311 m <sup>2</sup>	500 000 €	13/10/2023

## PROJETS D'ACQUISITIONS

Localisation	Type d'actif	Description
Portefeuille : centres ophtalmologiques	Santé	Une enseigne nationale vend 10 lignes d'actifs en « sale and lease-back ».

### 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
T3 2023	197	176 €

### VIE SOCIALE

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 16 mai 2023. Faute de quorum, l'assemblée générale a adopté uniquement l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire. C'est en seconde lecture le 19 juin 2023 que les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées.

### DATE DE JOUISSANCE

Les parts ou fractions de parts souscrites porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit la date d'enregistrement de la souscription sur le registre.

### 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 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)

#### 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 Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)