



**CRISTAL**  
Life



**SITUATION**  
**AU 31/12/2023**

 Distribution mensuelle<sup>(1)</sup>  
**1,013 € /PART**

 Prix de souscription  
**204 €<sup>(2)</sup>**

 Nombre de parts émises  
**528 479**

 Collecte du trimestre  
**21 836 568 €**

 Capitalisation<sup>(3)</sup>  
**107 809 716 €**

 Nombre d'associés  
**2 284 → 3 170**  
Au 01/10/2023      Au 31/12/2023

**DISTINCTION 2023**



**BULLETIN D'INFORMATION** \_\_\_\_\_ **N°11**

**ÉDITORIAL**

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023**

VALIDITÉ DU 01/01/2024  
AU 31/03/2024

Le 4<sup>e</sup> trimestre a clôturé une année marquée par les baisses significatives du prix de souscription de plusieurs SCPI gérées par les plus gros acteurs de la Place et dont l'actif est essentiellement constitué de bureaux. Ces réajustements de valeur ont provoqué une chute de la collecte. Établie à 10 milliards d'euros en 2022, la collecte nette pourrait ne pas franchir le seuil 5,5 Mds d'€ en 2023<sup>(4)</sup>, à la surprise des professionnels du conseil qui s'interrogent sur un risque de contagion à l'ensemble des SCPI.

À cette inquiétude, Inter Gestion REIM et nombre de Sociétés de gestion ont répondu qu'un tel scénario n'était pas justifié et qu'il convenait de revenir, comme toujours en cas de crise, à la lecture des fondamentaux. Produit de placement long terme par excellence, les SCPI requièrent pour être sélectionnées, d'aller plus loin que les critères habituels de rendement, de capitalisation, de longévité ou de politique de frais. Il faut prendre le temps d'ouvrir le capot et d'analyser les sous-jacents immobiliers générateurs des revenus : loin d'être affectés par les réajustements en cours, nombre d'entre eux conservent leur pleine valeur.

À cet égard, le Rendement Global Immobilier (RGI) qui associe le rendement annuel et la variation de la valeur de réalisation va permettre à partir de 2024 de mieux apprécier la performance des SCPI. Expression de l'évolution de la valeur d'expertise des actifs dans le temps long, ce nouvel indicateur est en cohérence avec la détention conseillée des parts de SCPI établie à 10 ans.

**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

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.

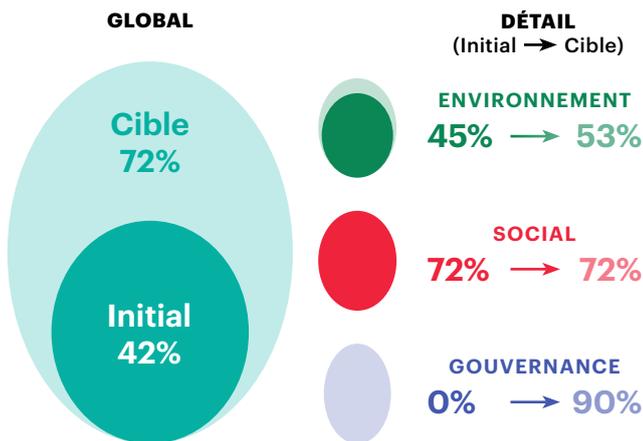
# L'ACTIF DU TRIMESTRE

## PRÉSENTATION

Ce commerce alimentaire situé 46, route de Narbonne à Auzeville-Tolosane est localisé dans un environnement mixte composé d'habitations, d'établissements scolaires, de commerces et d'activités de services. L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages supérieurs et de deux niveaux en sous-sol.



## SCORE ESG



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

125,64 kWh/m<sup>2</sup>\*

### ÉMISSION DE CO<sub>2</sub>

8,77 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>\*

\*Données estimées du benchmark de l'OID

### Environnement :

- Mode raisonné de production de chauffage et climatisation
- Collecte des déchets
- Contrôle centralisé de l'éclairage et des CVC

### Social :

- Confort visuel et thermique
- Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- Services de bien-être pour les occupants
- Proximité avec les services tertiaires

## NOS ENGAGEMENTS

### Environnement

- Installer des solutions hydro-économiques
- Évaluer la performance énergétique du bâtiment
- Analyser l'exposition et la résilience du bâtiment face aux risques climatiques

### Gouvernance

- Intégrer une clause ESG dans le bail du locataire et dans les contrats des prestataires de travaux
- Réaliser une enquête de satisfaction auprès du locataire
- Former les collaborateurs aux enjeux ISR
- Mettre à disposition un guide des bonnes pratiques pour les occupants

# PERFORMANCES FINANCIÈRES T4 2023

## DISTRIBUTION TRIMESTRIELLE

### DIVIDENDE

**3,04€** Dividende brut par part

**2,83€**  
Dividende net de fiscalité étrangère

**0,21€**  
Prélèvement d'impôts étrangers\*

### VERSEMENT MENSUEL

1,013 €/part



25 octobre

1,013 €/part



25 novembre

1,013 €/part



24 décembre

### HISTORIQUE

T1 2023

**3,00€**

T2 2023

**3,00€**

T3 2023

**3,00€**

T4 2023

**3,04€**

(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.

### TRI 10 ans<sup>(2)</sup>

**5,40%**

Taux de Rendement Interne  
Cible 10 ans

Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

### TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(3)</sup>

2022

**5,51%**

2023

**6,02%**

2024<sup>(4)</sup>

**6%**

(2) 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. (3) 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. (4) Objectif 2024. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### RGI<sup>(5)</sup>

**7,95%**

Rendement Global  
Immobilier 2023

### VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)

**204 €<sup>(6)</sup>**

Prix de souscription

**218,35 €<sup>(7)</sup>**

Valeur de reconstitution



**179,52 €<sup>(6)</sup>**

Valeur de retrait

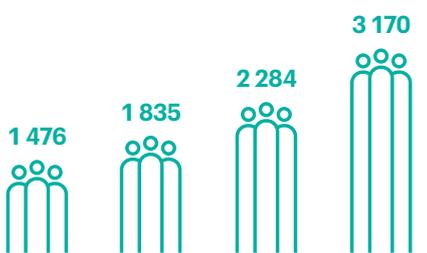
**180,77 €<sup>(7)</sup>**

Valeur de réalisation

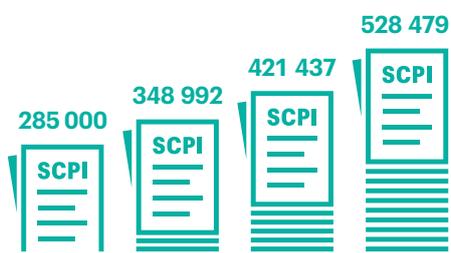
(5) Le Rendement Global Immobilier correspond à l'addition du Taux de Distribution et de l'éventuelle hausse de la valeur de réalisation de la part sur une année. (6) Augmentation du prix de la part et de la valeur de retrait au 01/11/2023. (7) Valeurs 2022.

## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES

### Nombre d'associés



### Nombre de parts



### Capitalisation

**108 M€**

**+126%**

Par rapport au  
01/01/2023

### Capital nominal

**79 M€**

**+121%**

Par rapport au  
01/01/2023

# SITUATION LOCATIVE

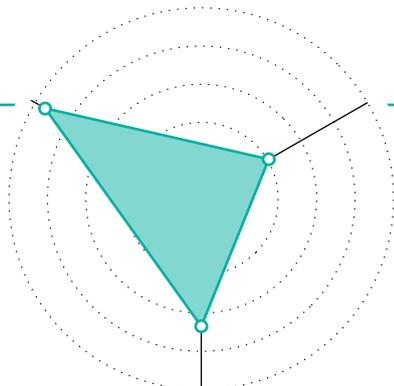
T4 2023

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

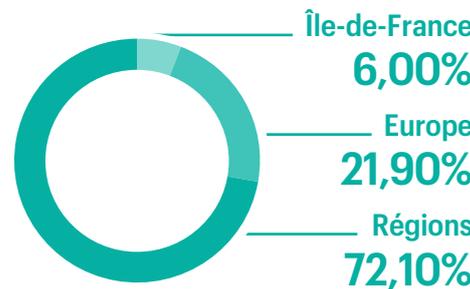
Commerce  
**46,21%**

Bureau  
**33,35%**

Santé  
**20,44%**



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\*% de la valeur vénale.



**1 412 919 €**  
Loyers encaissés\*

\*Au T4 2023.



**21**  
Acquisitions



**26**  
Baux

**Surface totale**  
**40 456 m<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION



**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 31/12/2023.

**WALT<sup>(2)</sup>**  
**8,85 ans**

**WALB<sup>(3)</sup>**  
**4,61 ans**

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

(1) Taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

# PATRIMOINE

## ACQUISITIONS SUR LA PÉRIODE

		
Localisation	LAS ROZAS DE MADRID (ESPAGNE)	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT (78)
Type d'actif	Bureau	Commerce alimentaire
Surface	3 969 m <sup>2</sup>	1 374 m <sup>2</sup>
Prix AEM	8 117 000 €	3 580 000 €
Date prévisionnelle d'acquisition	05/12/2023	12/12/2023

## PROMESSES D'ACQUISITIONS SUR LA PÉRIODE

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Date prévisionnelle d'acquisition
ANNEMASSE (74)	Santé/ commerce	497 m <sup>2</sup>	2 116 000 €	13/10/2023

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... 204 €\*  
Minimum de souscription ..... 1 part  
(lors de la première souscription)  
Dont commission de souscription... 12% TTI  
\* Augmentation du prix de la part au 01/11/2023

### 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.

### 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.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
Jusqu'au 31/10/23	1 960,00	176,00 €
À compter du 01/11/2023	109,16	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 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 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

Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2022.

### 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)