



SITUATION
AU 31/12/2021

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 3

ÉDITORIAL

4^{ÈME} TRIMESTRE 2021
VALIDITÉ DU 01/01/2022
AU 31/03/2022



Prix de souscription
200 € /PART



Nombre de parts émises
98 904



Collecte du trimestre
11 886 200 €



Capitalisation*
19 780 800 €

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



Nombre d'associés
156 → 335

Au 01/10/2021 Au 31/12/2021

Indicateur principal de la vitalité du marché des SCPI, en 2021 la collecte nette s'est élevée à 7,4 milliards d'euros, soit une progression de 22%.

Dans ce contexte porteur, CRISTAL Life, nouvelle SCPI du Groupe ouverte en avril 2021 sur la thématique des activités essentielles à la vie des personnes, a fait de son lancement une réussite. Avec près de 19 millions d'euros engrangés sur trois trimestres d'activité, la SCPI passe le cap des 20 millions d'euros de capitalisation en franchissant le seuil de l'année 2022.

Le succès ne s'arrête pas au seul critère de la collecte, CRISTAL Life ayant tenu son objectif en délivrant un rendement de 5,37%⁽¹⁾ pour les parts en pleine jouissance au 31 décembre 2021, surperforme de 106 points de base le taux moyen du marché⁽²⁾.

Autre indicateur fort en gestion de fonds immobiliers, CRISTAL Life a acté près de 9 millions d'euros d'investissements en 2021 et s'est engagée sur deux actifs cibles au premier trimestre 2022.

(1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché.

(2) 4,31% selon les sources Boursorama et France SCPI.

La Société de gestion

PRÉSENTATION

4T 2021

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.

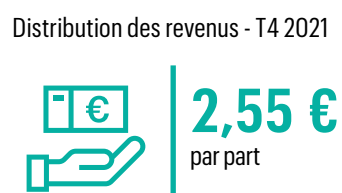
ENGAGEMENT SOCIÉTAL

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

PERFORMANCES FINANCIÈRES

DISTRIBUTION

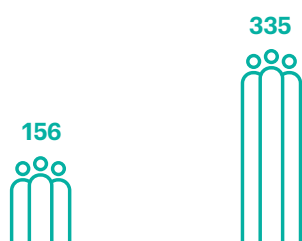
VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



*Taux de Distribution sur Valeur de Marché.

ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 2 TRIMESTRES

Nombre d'associés*



T3 2021

T4 2021

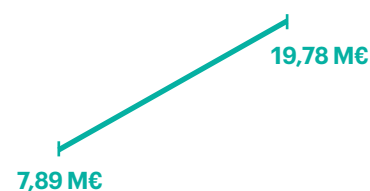
Nombre de parts*



T3 2021

T4 2021

Capitalisation**



T3 2021

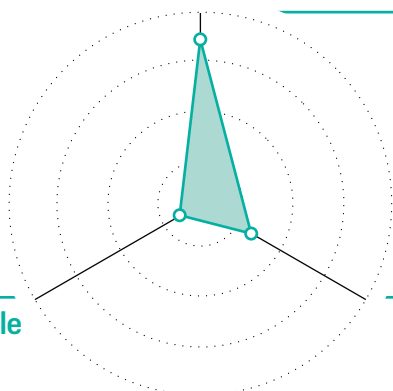
T4 2021

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

SITUATION LOCATIVE

4T 2021

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (% DE LA VALEUR VÉNALE)

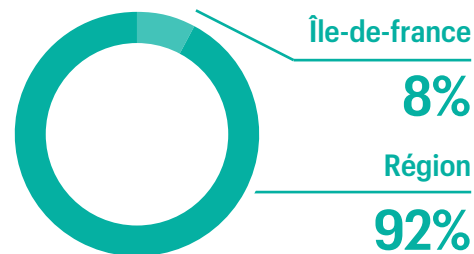


Activité professionnelle
7,21%

Alimentaire
68,78%

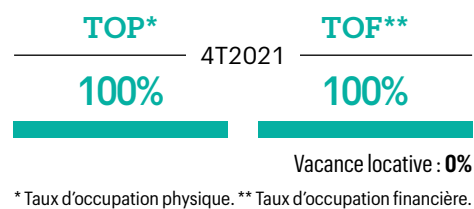
Santé
24,01%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



*% de la valeur venale.

TAUX D'OCCUPATION



4 Locataires

6 Baux

Surface totale
4661 m²

PATRIMOINE

ACQUISITIONS

	TOULOUSE (31)	BORDEAUX (33)	GENNEVILLIERS (92)	LILLE (59)
Localisation	Commerce alimentaire	Commerces de proximité	Centre dentaire	Centre d'analyses
Type d'actif				
Surface	2 945 m ²	1 185 m ²	142 m ²	388 m ²
Prix AEM	4,672 M€	3,399 M€	811 634 €	1,445 M€
Date prévisionnelle d'acquisition	Juillet 2021	Novembre 2021	Décembre 2021	Décembre 2021

PROMESSES D'ACQUISITION

	REIMS (51)
Localisation	Crèche & boulangerie
Type d'actif	
Surface	483 m ²
Prix AEM	996 000 €
Date prévisionnelle d'acquisition	Janvier 2022

PROJETS D'ACQUISITIONS

	AIX EN PROVENCE (13)	LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)
Localisation	Laboratoire d'analyses & Commerce alimentaire	Commerce alimentaire
Type d'actif		
Description	2 lots situés en pied d'immeuble dans un quartier dynamique	Commerce de proximité en 1 ^{ère} couronne parisienne

INFORMATIONS GÉNÉRALES

4T 2021

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 CESSION

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 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
T4 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 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 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 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 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 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.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante :

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