



**CRISTAL**  
Life

**SITUATION**  
**AU 31/03/2022**

**BULLETIN TRIMESTRIEL** \_\_\_\_\_ N°4

**ÉDITORIAL**

**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022**  
VALIDITÉ DU 01/04/2022  
AU 30/06/2022



Prix de souscription  
**200 €** /PART



Nombre de parts émises  
**117 194**



Collecte du trimestre  
**3 658 000 €**



Capitalisation\*  
**23 438 800 €**

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



Nombre d'associés  
**335 → 480**

Au 01/01/2022 Au 31/03/2022

Au premier trimestre, avec 2,6 milliards d'euros au compteur, les SCPI affichent une hausse de 18% sur le trimestre précédent et de 55% comparé à 2021.

Ces bons résultats s'inscrivent dans un environnement économique et géopolitique incertain avec la guerre en Ukraine et l'inflation qui revient en force. Ils semblent ainsi traduire, malgré ou même à cause de ce contexte, la solidité que les investisseurs et épargnants perçoivent du placement en SCPI dont la résilience a été démontrée durant la crise sanitaire. Les fonds immobiliers séduisent de plus en plus le grand public et les SCPI pourraient connaître une année 2022 exceptionnelle.

La stabilité des performances est bien au rendez-vous avec un taux de distribution moyen de marché qui s'est établi à 4,49% et une performance globale à 5,85% intégrant une hausse moyenne de la valeur de réalisation des parts de 1,36% en 2021 après la baisse de 1% en 2020.

Pour CRISTAL Life, la collecte et les investissements réalisés sur l'exercice 2021 ont permis de mettre en distribution un dividende de 2,63 € au premier trimestre pour une part en pleine jouissance. Un montant projetant un rendement en ligne avec l'objectif de situer la SCPI au-dessus de la performance moyenne du marché\*.

\*Voir avertissements

**La Société de gestion**

# PRÉSENTATION

T1 2022

## 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.

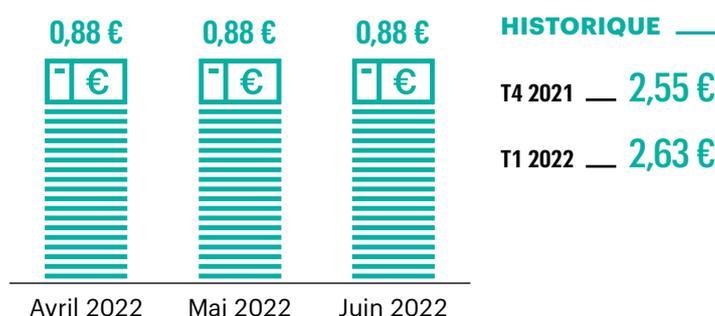


## ENGAGEMENT SOCIÉTAL

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

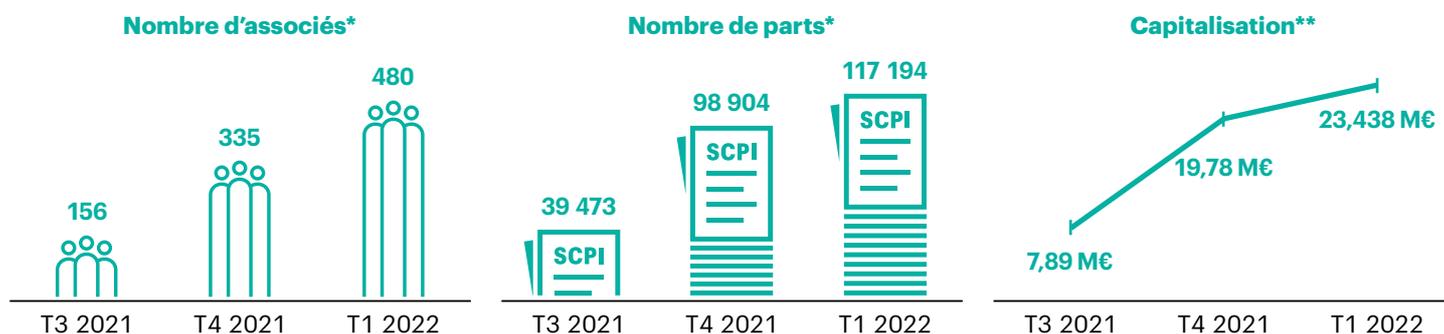
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 3 TRIMESTRES

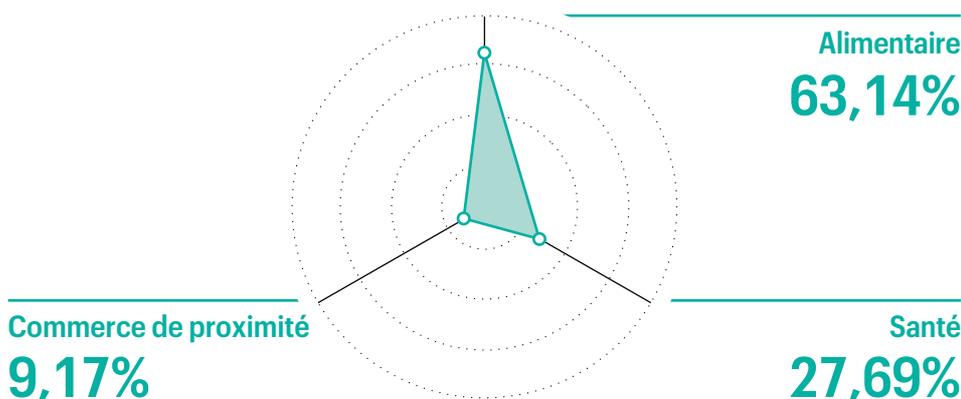


\* Cumul en fin de trimestre. \*\*Capitalisation sur la base du dernier prix d'émission des parts

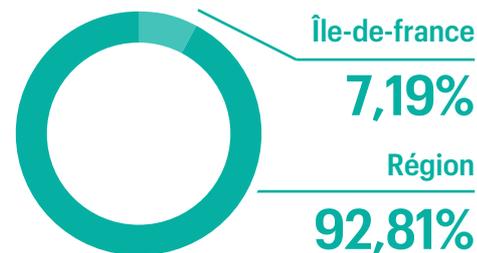
# SITUATION LOCATIVE

T1 2022

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



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



\*% de la valeur venale.



Surface totale  
**5047 m<sup>2</sup>**

### DURÉE MOYENNE DES BAUX

WALT\*

6,82 ans

WALB\*\*

3,09 ans

\*Weight Average Lease Term  
\*\*Weight Average Lease Break

## TAUX D'OCCUPATION

TOP\*

100%

1T2022

TOF\*\*

100%

Vacance locative : 0%

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

# PATRIMOINE

## ACQUISITIONS

|                                   | TOULOUSE (31)        | BORDEAUX (33)          | GENNEVILLIERS (92) | LILLE (59)         | REIMS (51)           |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Localisation                      |                      |                        |                    |                    |                      |
| Type d'actif                      | Commerce alimentaire | Commerces de proximité | Centre dentaire    | Centre d'analyses  | Crèche & boulangerie |
| Surface                           | 2 945 m <sup>2</sup> | 1 185 m <sup>2</sup>   | 142 m <sup>2</sup> | 603 m <sup>2</sup> | 473 m <sup>2</sup>   |
| Prix AEM                          | 4,672 M€             | 3,399 M€               | 811 634 €          | 1,445 M€           | 1,003 M€             |
| Date prévisionnelle d'acquisition | Juillet 2021         | Novembre 2021          | Décembre 2021      | Décembre 2021      | Janvier 2022         |

## PROMESSES D'ACQUISITION

|                                   |  |                    |
|-----------------------------------|--|--------------------|
| Localisation                      |  | <b>LILLE (59)</b>  |
| Type d'actif                      |  | Centre d'analyses  |
| Surface                           |  | 208 m <sup>2</sup> |
| Prix AEM                          |  | 0,763 M€           |
| Date prévisionnelle d'acquisition |  | Avril 2022         |

## PROJETS D'ACQUISITIONS

|              |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|
| Localisation |  | <b>SAINT-ÉTIENNE (42)</b>  |  | <b>IDF EN CENTRE-VILLE</b>   |
| Type d'actif |  | Bureau   |  | Commerce alimentaire / Commerce de proximité   |
| Description  |  | Locataire étatique, emplacement proche de la gare TGV, immeuble récent et certifié Haute Qualité Environnementale. |  | 9 lots en pied d'immeuble en centre-ville de ville dynamique dans les départements du 78, 91 & 94. |

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## T1 2022

### 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% TTI</b>    |
| Commission de gestion .....  | <b>13,20% TTC</b> |
| (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 donateurs 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 |
|---------|------------------------|-------------------|
| T1 2022 | 1,25                   | 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 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

La valeur de réalisation d'une part est égale à 176,47 €. Cette valeur est 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](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.

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

[contact@inter-gestion.com](mailto: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](http://www.inter-gestion.com)