



Inter Gestion  
REIM

N° 14

# BULLETIN D'INFORMATION

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/10/2024 AU 31/12/2024

CRISTAL  
Life



Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne 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

Pour la deuxième année consécutive, les Sociétés de gestion de portefeuille ont procédé au mois de juillet à la réévaluation des actifs immobiliers des SCPI dont elles assurent la gérance.

Ce rendez-vous, qui prendra un caractère réglementaire à compter de 2025, confère aux gérants la possibilité d'ajuster le prix de souscription des parts si les conditions économiques, financières, techniques, des marchés immobiliers ont évolué.

Les bilans à fin septembre traduisent une belle stabilité pour la grande majorité des fonds, une hausse des prix de souscription pour cinq SCPI, et enfin de nouvelles baisses significatives pour sept SCPI parmi celles qui avaient déjà effectué des ajustements en 2023 et 2024, essentiellement exposées au marché des bureaux,

Il est intéressant pour les porteurs de parts de disposer d'une deuxième évaluation annuelle de leurs placements en SCPI intégrant la situation à mi année des actifs sous-jacents. Ce nouvel indicateur devra toutefois être pris en compte sans omettre que les marchés immobiliers évoluent toujours selon des cycles longs.

CRISTAL Life se projette sous de très bons auspices avec un prix de souscription dont la décote favorable sur la valeur de reconstitution passe de 8,75% au 31 décembre 2023 à 9,31% à l'issue de cet exercice estival.

La revue Le Particulier – Le Figaro ne vient-elle pas de décerner la Victoire d'argent de la SCPI la plus prometteuse à CRISTAL Life ?

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE TROISIÈME TRIMESTRE

**T3**  
**2024**

## Distribution trimestrielle

**3,315 €** Dividende  
brut par part

**3,085 €**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,23 €**

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>**

**6,09%**

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 30/09/2024



Distribution mensuelle<sup>(2)</sup>  
**1,105 € /PART<sup>(3)</sup>**



Prix de souscription  
**204 €**



Nombre de parts émises  
**823 904**



Collecte du trimestre  
**24 795 451 €**



Capitalisation  
**168 076 406 €**



Nombre d'associés  
**4 797 → 5 665**  
Au 01/07/2024 Au 30/09/2024

(2) Versements le 25/10/2024, le 25/11/2024 et le 24/12/2024. (3) Prochains versements le 27/01/2025, le 25/02/2025 et le 25/03/2025.

# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T3

2024

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



- Bureau  
**40,86%**
- Commerce  
**33,46%**
- Santé  
**25,68%**

(1) % de la valeur vénale.



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

- Régions **58,28%**
- Île-de-France **4,81%**
- Espagne **10,31%**
- Pays-Bas **3,85%**
- Irlande **13,47%**
- Estonie **9,27%**



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

Locaux occupés ..... **99,18%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,16%**

Vacance locative ..... **0,66%**

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

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

Locaux vacants en recherche de locataire : ..... **0,66%**

(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.



Loyers encaissés  
**1 870 883 € HT**



Acquisitions  
**27**



Baux  
**33**

Surface totale  
**59 621 m<sup>2</sup>**

WALT<sup>(3)</sup>

**9,12 ans**

WALB<sup>(4)</sup>

**6,64 ans**

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

**T3**  
**2024**

## Distribution trimestrielle

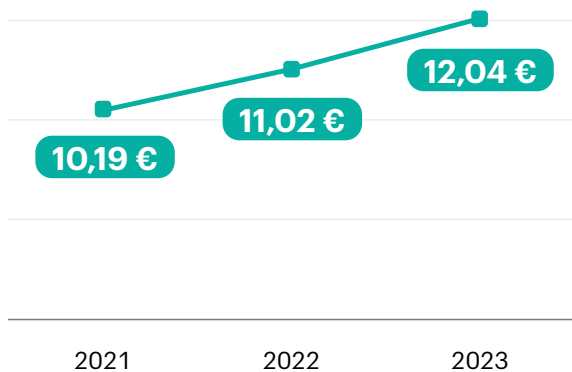
**3T 2024**      **3,315 €**

**2T 2024**      **3,315 €**

**1T 2024**      **3,315 €**

**4T 2023**      **3,040 €**

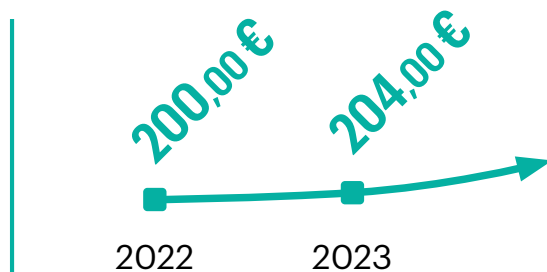
## Distribution annuelle<sup>(1)</sup>



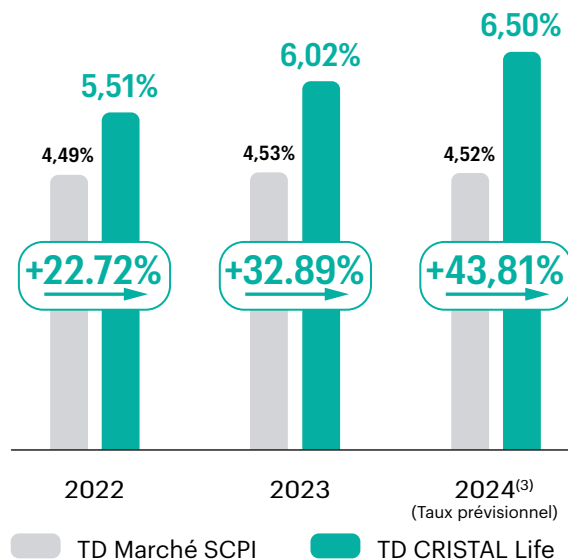
(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Prix de souscription



## Taux de distribution<sup>(2)</sup>



(2) 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.

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

## Capitalisation

Au 01/01/2024 → Au 30/09/2024  
**107,8 M€** → **168,0 M€**

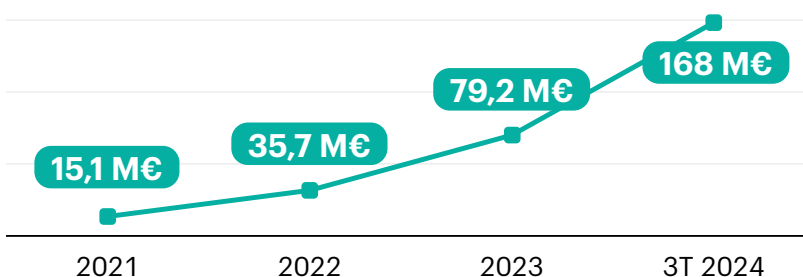
**Évolution +55,90%**

## Capital nominal

Au 01/01/2024 → Au 30/09/2024  
**79,2 M€** → **123,5 M€**

**Évolution +55,90%**

## Évolution de la capitalisation annuelle<sup>(4)</sup>



(4) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CAP SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS

T3  
2024



## L'actif à la une

Localisation ..... **Saint-Fons (69)**  
Type d'actif ..... **Bureaux**  
Surface ..... **3 835 m<sup>2</sup>**  
Prix AEM ..... **8,9 M€**  
Date d'acquisition .. **15/02/2024**

Cet immeuble neuf au sud de l'agglomération de Lyon est loué par le groupe Adisseo, industriel français, filiale du groupe international Blue Star. Adisseo figure dans le top 3 des leaders mondiaux du domaine des additifs pour l'alimentation animale. Ces locaux seront dédiés à la mise en place de leur centre de recherche et d'innovation.

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

### NOUVELLES ACQUISITIONS

MEDICUM	Tallinn (Estonie)	Hôpital privé	10 962 m <sup>2</sup>	12,5 M€	28/08/2024
---------	-------------------	---------------	-----------------------	---------	------------

### PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS

-	SEVRON	Commerce	1 362 m <sup>2</sup>	2,11 M€	12/2024
---	--------	----------	----------------------	---------	---------

## L'ACTUALITÉ DE VOTRE SCPI

### Engagement



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, **495 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



LeParticulier  
VICTOIRE D'ARGENT - Inter Gestion REIM  
pour sa SCPI CRISTAL LIFE

Votre SCPI CRISTAL Life s'est distinguée au sein du Palmarès 2024 du magazine **Le Particulier**. En décrochant la 2<sup>e</sup> place dans sa catégorie, CRISTAL Life démontre la **pertinence de sa stratégie**. En seulement 3 ans d'existence, il s'agit du **6<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 qui représente aujourd'hui la **grande majorité** de la collecte des SCPI.

### Sponsoring



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. Ce troisième trimestre fut synonyme de **succès** à cet égard puisque notre combattant Aboubakar Younousov a remporté la **ceinture de champion** des poids coqs, portant ainsi son palmarès à 6 victoires pour 0 défaite.

## 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
3T 2024	418,82	179,52 €

## FISCALITÉ - VALEUR IFR

### 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° 24-01 du 13/09/2024 • 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° GP12000008 et réglementée par l'AMF.