



RAPPORT ANNUEL 2021

SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
18	Les comptes au 31 décembre 2021
22	Annexes financières
26	Rapport du Commissaire aux comptes
30	Rapport du conseil de surveillance
32	Projets de résolutions
36	Glossaire

Présentation



Informations

Caractéristiques

SCPI CRISTAL Life

Société civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 894 392 273
Visa AMF n° 21-04 en date du 26/03/2021.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012.

Direction de la Société

Président-directeur général : Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François Talon

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : SEREC Audit

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale constitutive des associés du 15 février 2021. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Dépositaire

La Société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est désignée Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée par l'assemblée générale constitutive des associés du 15 février 2021.

Conseil de surveillance

Monsieur Hervé Baptiste, Monsieur Arnaud Durel, Monsieur Renaud Estienne, Madame Mylène Hazout, Monsieur Jean-Paul Hureau, la SCI Le Clos Romont (représentée par Monsieur Gaël Maréchal), Monsieur Fabien Tillie.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Panorama

2022 : INFLATION, RÉCESSION ?



Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

SCPI des Besoins essentiels, CRISTAL Life investit dans des actifs régis par le bail commercial et le bail résidentiel qui prévoient l'un et l'autre des clauses d'indexation.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18% sur l'année précédente.

Pour sa part, CRISTAL Life, lancée en avril 2021, a enregistré sur huit mois de collecte effective près de 20 millions d'euros de souscriptions et tenu son objectif de performance en délivrant un taux de distribution de 5,20%, surperformant ainsi de 75 points de base le rendement moyen du marché.

La SCPI a réalisé 9 millions d'euros d'investissements et s'apprête à engager de nouvelles acquisitions au premier semestre 2022.

Inter Gestion REIM



Chiffres clés



5,20%

de taux de distribution au T4 2021.



20 151 200 €

de capitalisation.



176,47 €

de valeur de réalisation.



358

associés de la SCPI.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 31/12/2021 : 200 €

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 17 679 545 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2021 a atteint 15 133 338 €, soit une capitalisation de 20 151 200 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte nette hors frais s'établit à 15 133 338 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	15 113 338	17 679 545	100 756	358

Marché des parts

Aucune part n'a été retirée au cours de l'année 2021.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Le marché des parts est un marché libre comme stipulé à l'ARTICLE 10 des statuts de la Société.

À ce jour, la Société de gestion n'a reçu ni demande de retrait, ni demande de cession et ni notification de cession de gré à gré.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS) ⁽¹⁾	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CÉSSION	PRIX DE CÉSSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS
2021	NÉANT	-	-	-	-	-	-

Emprunt bancaire

L'assemblée générale des associés du 20 octobre 2021 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum de 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Au 31 décembre 2021 aucun emprunt n'a été souscrit.



PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2021 :

ACTIVITÉS	ENSEIGNES	DÉPARTEMENTS	VILLES
ALIMENTAIRE	CASINO	31	AUZEVILLE-TOLOSANE
ALIMENTAIRE	CARREFOUR	33	BORDEAUX
SANTÉ	ORTOLÉ	33	BORDEAUX
SANTÉ	KARAKUS	92	GENNEVILLIERS
SANTÉ	CERBALLIANCE	59	LILLE
PROXIMITÉ	CIC	33	BORDEAUX

La SCPI CRISTAL Life détient au 31/12/2021 un patrimoine immobilier composé de 6 actifs représentant une surface de 4 823 m².

Évolution du patrimoine dans le temps

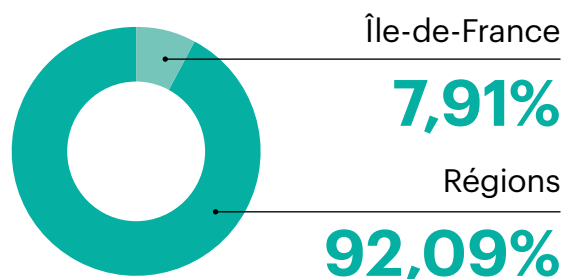
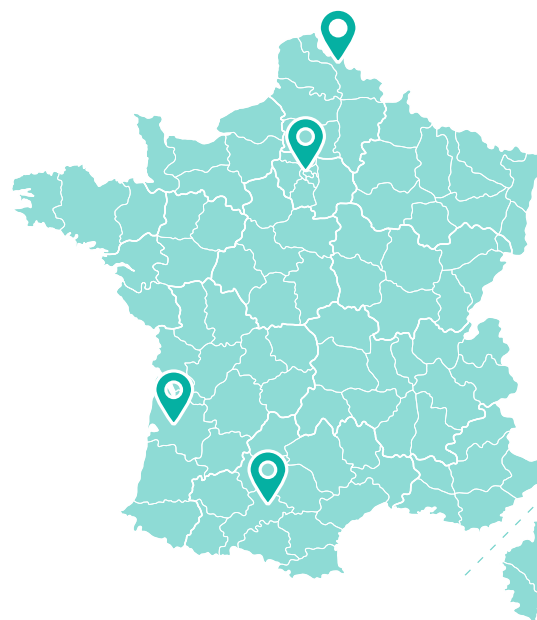
ANNÉE	VALEUR D'EXPERTISE
2021	10 120 000

Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI CRISTAL Life a procédé à 4 acquisitions pour un montant global de 10,3 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 6,17%.

Dans le cadre des premières acquisitions, la Société de gestion a orienté son choix sur des actifs à forte résilience macroéconomique en ciblant des commerces alimentaires, commerces de proximité et de santé. Le souhait dans cette première phase était de transformer la collecte rapidement pour engendrer les premiers loyers correspondants aux objectifs de distribution de dividende du 4^e trimestre 2021, et cela avec des baux sécurisés par des durées fermes et des locataires de qualité.

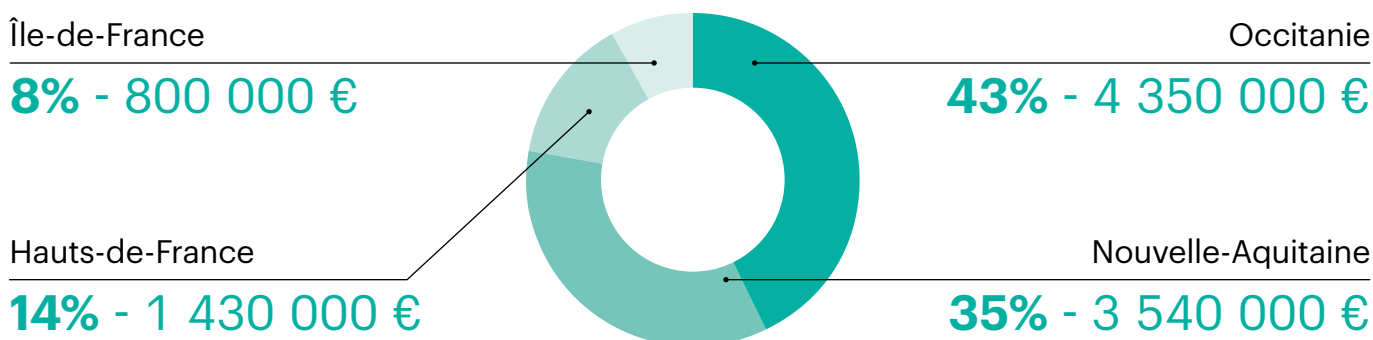
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine

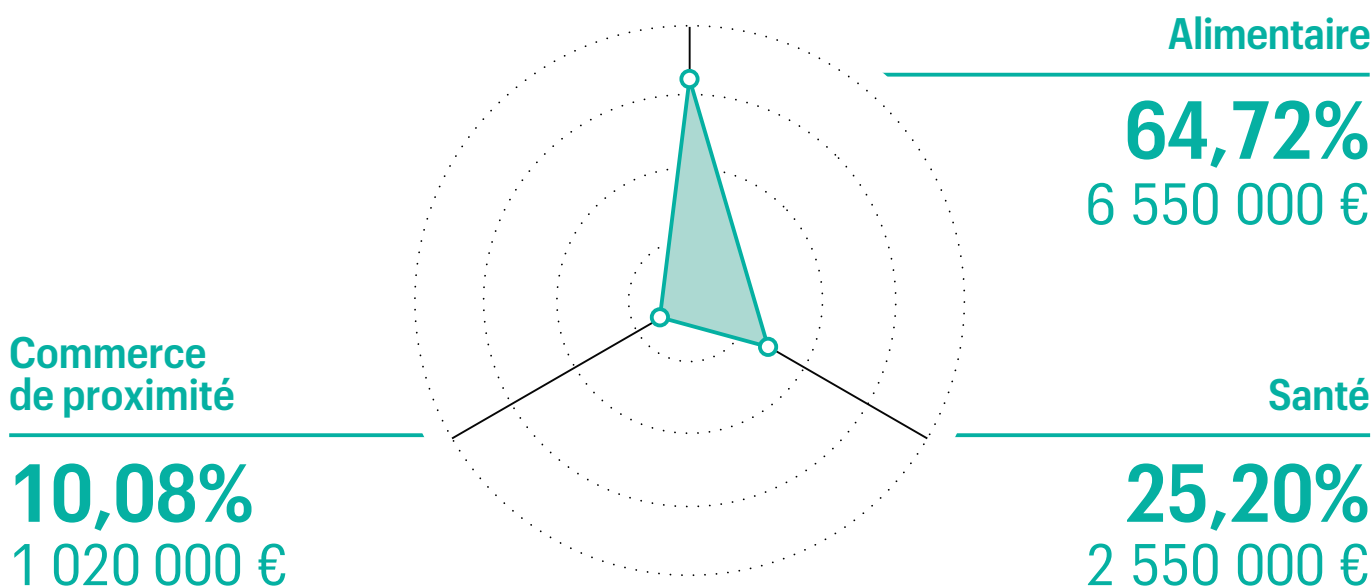
	BUREAUX	COMMERCES	RÉSIDENTIEL	SANTÉ	TOTAL EN €	TOTAL EN %
ÎLE-DE-FRANCE	-	-	-	800 000 €	800 000 €	7,91%
DONT PARIS	-	-	-	-	0 €	-
RÉGIONS	-	7 570 000 €	-	1 750 000 €	9 320 000 €	92,09%
ÉTRANGER	-	-	-	-	0 €	-
TOTAL	-	7 570 000 €	-	2 550 000 €	10 120 000 €	100,00%

Répartition par région

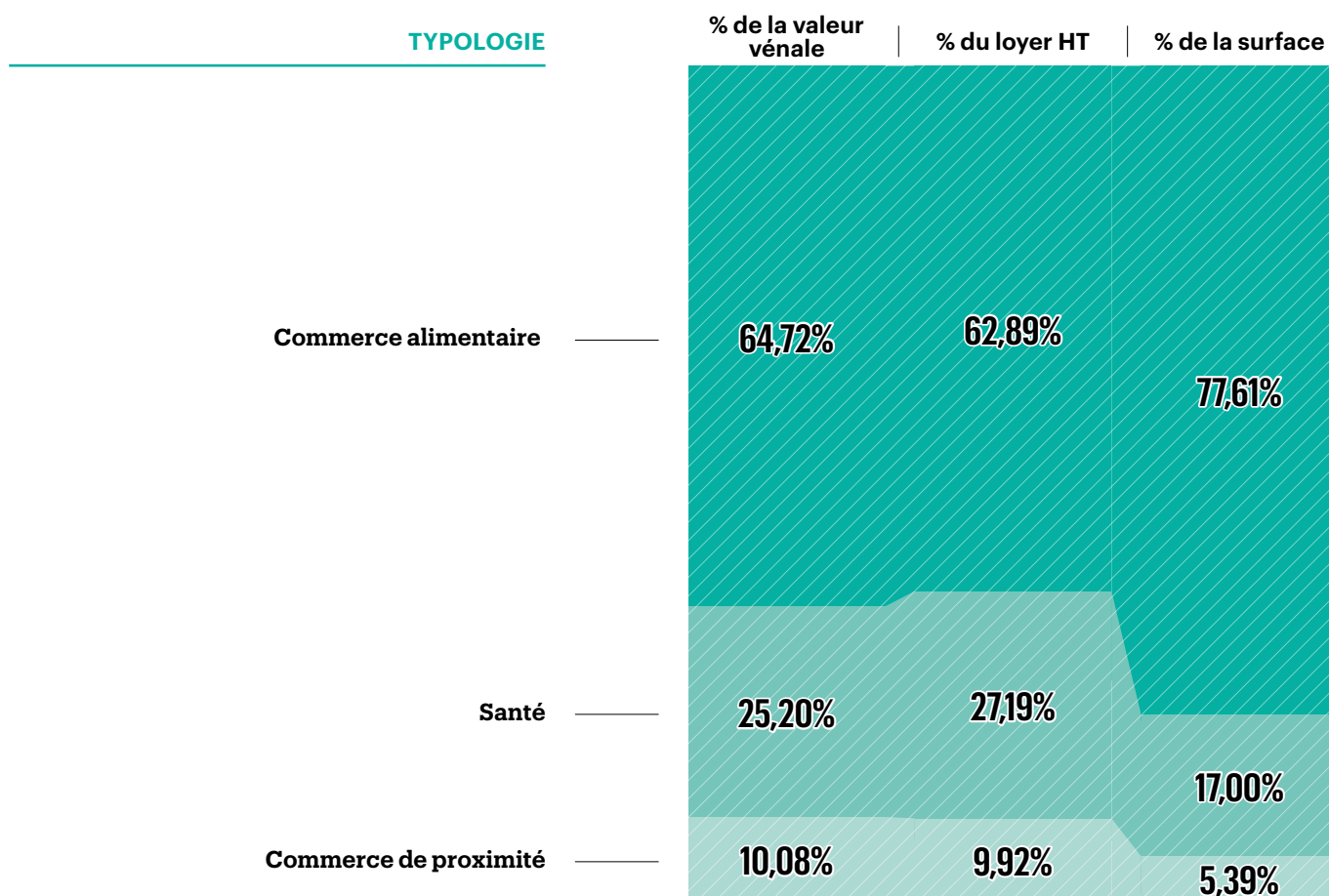


La stratégie de CRISTAL Life concernant le choix des localisations était de consolider son approche prudente face au risque des premiers investissements. La Société de gestion a privilégié les métropoles à haut potentiel telles que Bordeaux et Lille, mais aussi des banlieues à forte densité à l'image de Gennevilliers, 45 000 habitants, et Auzeville-Tolosane, commune de la couronne de Toulouse, en s'appuyant sur les fondamentaux d'un bon investissement : visibilité, lisibilité et accessibilité.

Répartition du patrimoine par typologie d'activité



Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



Politique d'investissement immobilier

La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs dits nécessaires aux besoins essentiels : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et des loisirs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité.

L'objectif de cette sélection est de constituer un patrimoine diversifié permettant de mutualiser les risques. Elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition conformément à l'ARTICLE 2 des statuts de la SCPI CRISTAL Life et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives - Évolution des loyers

Pour cette première année d'exploitation, la SCPI CRISTAL Life a facturé hors taxes et hors charges 165 907 € de loyer. Le premier paiement a été perçu en juillet 2021.

ANNÉE	LOYERS FACTURÉS HORS TAXES / HORS CHARGES EN €
2021	165 907

Indicateurs de performance

Les taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

2) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestres civils écoulés. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus non récurrents), appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2021



(1) Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

(2) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre taux d'occupation physique trimestriels.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



Les acquisitions qui composent le patrimoine de CRISTAL Life se sont portées exclusivement sur des actifs en exploitation ce qui permet à la SCPI d'afficher d'excellents taux.

Contentieux en cours

Au 31 décembre 2021, aucun contentieux locatif n'a été enregistré.

Provisions pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses se porte à 0 €.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

Le patrimoine étant constitué de constructions récentes ou renouvelées récemment, la SCPI n'a constitué aucune provision pour gros entretien au 31 décembre 2021.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017 en remplaçant la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE) tel que prévu dans le plan quinquennal. Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat net comptable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2021 s'élève à 74 077 €.

L'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice comptable de 73 273 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat net comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	73 273 €
Report à nouveau	0 €
RÉSULTAT À AFFECTER	73 273 €
Dividende 4T2021 (règlement janvier 2022)	16 060 €
Dividende 4T2021 (règlement février 2022)	16 060 €
Dividende 4T2021 (règlement mars 2022)	16 060 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2021	25 093 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	25 093 €

Évolution historique des dividendes

Ci-dessous un tableau récapitulatif de l'évolution de la distribution des dividendes :

	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier *	196 €
Dividende versé au titre des mois du 4 ^{ème} trimestre 2021	2,55 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,37%

* frais inclus

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 10 120 000 € (hors droit).

Cette valeur correspond également à la valeur vénale estimée du patrimoine ; aucun montant n'étant en attente d'immobilisation au titre des travaux à réaliser.

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et hors frais qui s'élève à 9 648 100 €.

NB : L'article R.214-122 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

ENSEIGNE	VILLE (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD AU 31/12
CASINO	AUZEVILLE-TOLOSANE (31)	4 672 200	422 200	4 250 000	4 350 000
ORTOLÉ	BORDEAUX (33)				
CIC	BORDEAUX (33)	3 380 099	130 099	3 250 000	3 540 000
CARREFOUR	BORDEAUX (33)				
KARAKUS	GENNEVILLIERS (92)	811 634	22 634	789 000	800 000
CERBALLIANCE	LILLE (59)	1 455 200	96 100	1 359 100	1 430 000
TOTAL		10 319 133	671 033	9 648 100	10 120 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art.L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'Expert à 5,16%, de 3% d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	17 751 552	176,18 €
Valeur de réalisation	17 780 052	176,47 €
Valeur de reconstitution	21 364 511	212,04 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts (moyenne des parts en jouissance)	100 756	-
REVENUS⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	2,15	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
Produits divers ⁽³⁾	-	-
TOTAL REVENUS (A)	2,15	100%
CHARGES⁽¹⁾		
Charges immobilières	0,74	34%
Autres frais de gestion	0,69	32%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,43	67%
Amortissements nets	-	-
Patrimoine	-	-
Autres	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-
Pour travaux	-	-
Autres	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0%
TOTAL CHARGES (B)	1,43	67%
RESULTAT COURANT (A-B)	0,72	-
Variation report à nouveau	-	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

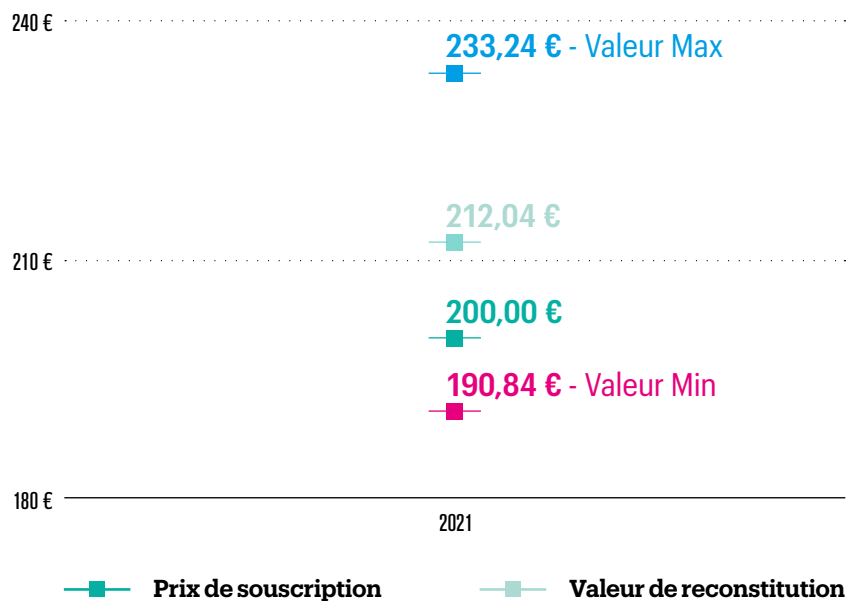
Évolution du prix de souscription

Depuis le 26 mars 2021, le prix de souscription d'une part est fixé à 200 € qui se décomposent comme suit : Valeur nominale de 150 € + Prime d'émission de 26 € + Frais de 24 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2022.

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion dans un écart réglementaire de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Le graphique ci-contre reflète la politique prudentielle de fixation du prix de souscription visant à encourager la collecte et réduire l'impact sur le rendement financier de la SCPI.



Valeur de retrait

EXERCICE	2021
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	0
Valeur de retrait au 1 ^{er} août	176

Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

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 au bilan.

La valeur IFI 2022 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2021 à 15 548 € TTC au titre de l'administration de la société, à 2 029 760 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 154 800 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 2 500 € TTC au titre de la révision comptable.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux sept membres composant le conseil de surveillance pour l'exercice 2022 à la somme de 3 600 €.

Pour l'exercice 2022, les frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS		
Immobilisations locatives		
Locaux commerciaux	10 091 500	10 120 000
Habitations	-	-
Provisions liées aux placements financiers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provision pour risques et charges	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	10 091 500	10 120 000
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avance en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Créances d'exploitation		
Clients et comptes rattachés	123 708	123 708
Autres créances	741 685	741 685
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	8 027 857	8 027 857
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	8 893 251	8 893 251
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques et charges	-	-
Dettes		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Cautions locataires	51 060	51 060
Fournisseurs	1 404 918	1 404 918
Dettes fiscales et sociales	41 875	41 875
Autres dettes	37 768	37 768
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	-1 535 622	-1 535 622
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir	383 310	383 310
Produits constatés d'avance	-80 886	-80 886
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	302 424	302 424
TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C+D+E)	17 751 552	17 780 052

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT (N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
Capital social de constitution	-	-	760 050	760 050
Capital en cours de souscription	-	-	14 353 288	14 353 288
Capital retrait	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	2 566 207	2 566 207
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-1 265	-1 265
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	73 273	73 273
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL	-	-	17 751 552	17 751 552

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES		
Loyers	165 907	-
Charges facturées	51 625	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provision	-	-
TOTAL (A)	217 532	-
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	59 074	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	15 523	-
TOTAL (B)	74 597	-
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES (A-B)	142 935	-
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits annexes	2 029 760	-
Produits divers	-	-
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges	-	-
Reprise de provisions créances douteuses	-	-
TOTAL (A)	2 029 760	-
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de prospection de capitaux	2 029 760	-
Commissions de la Société de gestion	15 548	-
Dotation aux amortissements sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	54 114	-
TOTAL (B)	2 099 421	-
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	-69 662	-
PRODUITS FINANCIERS		
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Intérêts et charges assimilés	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (B)	-	-
3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL (B)	-	-
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
TOTAL DES PRODUITS (Σ TOTAL (A))	2 247 291	-
TOTAL DES CHARGES (Σ TOTAL (B))	2 174 018	-
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	73 273	-

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoption prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : néant

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 10 120 000 €.

4. Plan d'entretien des immeubles : changement de méthode comptable

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 a instauré la mise en place d'une Provision pour Gros Entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision pour gros entretiens s'élève à 0 € au 31 décembre 2021.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imitation sur la prime d'émission.

7. Emprunts

Aucun emprunt n'a été contracté par la SCPI.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Locaux commerciaux	10 091 500	10 120 000
Commerces	-	-
TOTAL	10 091 500	10 120 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES		IMMOBILISATION COMMERCIALE			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021
ANNÉES	ADRESSE	TOTAL AU 31/12/2020	AUGMENTATION 2021	DIMINUTION 2021	
A. IMMEUBLES EXPLOITÉS					
2021	Casino - AUZEVILLE-TOLOSANE	-	4 447 562	-	4 447 562
2021	Opticien / CIC / Carrefour - BORDEAUX	-	3 365 799	-	3 365 799
2021	Cabinet Dentaire - GENNEVILLIER	-	801 111	-	801 111
2021	Cerballiance - LILLE	-	1 477 028	-	1 477 028
	TOTAL (A)	-	10 091 500	-	10 091 500
B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION					
	TOTAL (B)	-	-	-	-
C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT					
	TOTAL (C)	-	-	-	-
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (A+B+C)	-	10 091 500	-	10 091 500

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	-	1 265	-	1 265
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
TOTAL		1 265		1 265
NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Provisions réglementées (A)				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges (B)				
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Provisions pour dépréciations (C)				
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	-	-	-	-
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C)	-	-	-	-

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	-	17 679 545	17 679 545
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Prélèvements prime d'émission	-	-1 265	-1 265
- Achat d'immeubles	-	-10 091 500	-10 091 500
- Frais d'acquisition	-	-383 310	-383 310
- Divers : travaux	-	-	-
- Sommes restant à investir	-	7 203 469	7 203 469
+ Emprunt en cours	-	-	-
- SOMMES DISPONIBLES APRÈS EMPRUNT		7 203 469	7 203 469

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ÉCART N/N-1
CAPITAUX FIXES			
Fonds de roulement			
Ressources durables	17 751 552	-	
Actif immobilisé	10 091 500	-	
Total	7 660 052	-	
CAPITAUX CIRCULANTS			
Besoin d'exploitation			
Stocks en cours	-	-	-
Clients	123 708	-	-
Autres créances	1 124 995	-	-
Total (A)	1 248 703	-	-
Ressources d'exploitation			
Fournisseurs	1 404 918	-	-
Autres dettes	211 590	-	-
Total (B)	1 616 508	-	-
Besoins en fonds de roulement (A-B)	-	-	-
Excédents en fonds de roulement (B-A)	367 805	-	-
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	7 660 052	-	-
Excédents en fonds de roulement	367 805	-	-
Besoins en fonds de roulement	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	8 027 857	-	-

Provision pour Gros Entretiens (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N						
Dépenses prévisionnelles sur N+1						
Dépenses prévisionnelles sur N+2						
Dépenses prévisionnelles sur N+3						
Dépenses prévisionnelles sur N+4						
Dépenses prévisionnelles sur N+5						
TOTAL						

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2021



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CRISTAL Life relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 5 avril 2022,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à

l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

Votre société verse à la société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix de souscription des parts ; égale aux frais de souscription réglés par les souscripteurs en sus du prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération fixé est de 12% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2021, une commission sur les souscriptions de 2 029 760 €, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 13,20% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 4% hors taxes, soit 4,80% TTC au titre de la gestion des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 15 548 €.

Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 1,50% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2021, d'un montant de 154 800 €.

Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 2.50% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- de 0.5% TTI de la valeur de réalisation des parts pour un minimum de 200 € TTI si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société Inter Gestion GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 2 500 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2021.

Paris, le 5 avril 2022,

Le commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2022



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Durant l'année 2021, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, les 9 juin, le 21 septembre et le 30 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 8 mars 2022, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2021. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2021, le capital de CRISTAL Life se répartit entre 358 associés qui détiennent 100 756 parts pour un capital social de 15 113 338 €, soit 17 679 545 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 20 151 200 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2021 s'élève à 100 756 parts.

Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 10 120 000 €.

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2020

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI CRISTAL Life a procédé à 4 acquisitions pour un montant global de 10,3 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 6,17%.

Ces acquisitions sont conformes à la politique de gestion annoncée de répartition des risques, en ciblant les activités résilientes lié aux besoins essentiels.

Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 165 907 € au titre de l'année 2021. Le premier loyer a été perçu en juillet 2021

L'ensemble des actifs sont en exploitation, aucune vacance locative n'impacte le patrimoine acquis.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 8 mars 2022, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Life pour 2021 et applicables au cours de l'année 2022.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	17 751 552	176,18 €
Valeur de réalisation	17 780 052	176,47 €
Valeur de reconstitution	21 364 511	212,04 €

Comptes et résultat

Notre réunion du 8 mars 2022 a plus particulièrement été consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2021 fait apparaître un résultat net de 73 273 €.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2021 soit 25 093 euros. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de ce même montant.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et pour lequel nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2021 à :

- L'administration de la société : 15 548 € TTC
- La collecte des capitaux : 2 029 760 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 154 800 € TTI

En 2021, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 2 500 €.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 8 mars 2022 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de l'ARTICLE 6 et 18 des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiées lors de la réunion du 8 mars 2022, au terme de laquelle le conseil de surveillance a décidé à la majorité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI, et c'est pourquoi nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre assemblée générale – et si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance - ou en participant par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 13 avril 2022 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance représenté par son Président
Renaud Estienne

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à la somme de 73 273 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	73 273 €
Report à nouveau	0 €
RÉSULTAT À AFFECTER	73 273 €
Dividende 4T2021 (règlement janvier 2022)	16 060 €
Dividende 4T2021 (règlement février 2022)	16 060 €
Dividende 4T2021 (règlement mars 2022)	16 060 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2021	25 093 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	25 093 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	17 751 552	176,18 €
Valeur de réalisation	17 780 052	176,47 €
Valeur de reconstitution	21 364 511	212,04 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2022 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'assemblée générale décide de fixer le capital social statutaire à trois cents millions d'euros (300 000 000 €) contre cent millions d'euros (100 000 000 €) initialement.

Dixième résolution

En conséquence de l'augmentation du capital social statutaire, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 6 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL INITIAL

[...]

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital maximum statutaire est fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000 €). La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois cents millions d'euros (300 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il

y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications statutaires.

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale décide de modifier la commission perçue par la Société de gestion à titre de frais de dossier lorsque la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour la porter à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

En conséquence, l'ARTICLE 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

[...]

Une commission de cession ou de mutation de parts :

Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

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 perçoit une commission de 4% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.



GLOSSAIRE

AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul 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. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable : Elle 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 au bilan.

SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

