



# CRISTAL Life

SITUATION  
AU 30/06/2022

 Distribution trimestrielle  
**2,64 € /PART**

 Prix de souscription  
**200 € /PART**

 Nombre de parts émises  
**149 698**

 Collecte du trimestre  
**6 500 812 €**

 Capitalisation  
**29 939 600 €**

 Nombre d'associés  
**480 → 681**  
Au 01/04/2022 Au 30/06/2022

BULLETIN TRIMESTRIEL \_\_\_\_\_ N°5

## ÉDITORIAL

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022  
VALIDITÉ DU 01/07/2022  
AU 30/09/2022

Certains mécanismes économiques restent difficiles à appréhender et l'inflation en fait partie.

La Banque de France prévoit 6,1% d'inflation pour 2022, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Comme beaucoup d'économistes on peut penser qu'elle sera durable. Mais une fois enclenché l'engrenage de la hausse des prix, il est extrêmement difficile de prévoir le niveau qu'elle pourrait atteindre. Pourrait-elle atteindre un taux à deux chiffres comme la France l'a durablement connu dans les années 70 et 80 ?

Les SCPI, sont bien placées pour affronter un contexte inflationniste car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient des clauses d'indexation des loyers comme le prévoient les baux liant bailleurs et locataires. Les SCPI devraient ainsi jouer un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive de préservation du capital.

Au terme du premier semestre, les indicateurs de performance de CRISTAL Life sont solides : taux d'occupation physique et financier, dividendes trimestriels, investissements réalisés sont à des niveaux très satisfaisants.

**La Société de gestion**

### STRATÉGIE

CRISTAL Life a pour objectif d'investir en zone euro, principalement dans les **actifs nécessaires aux besoins essentiels à la vie des personnes** ; l'alimentaire, le logement, la santé, l'exercice d'activités professionnelles, les loisirs. Cette stratégie s'inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme.

### ÉPARGNE PROGRAMMÉE\*

La souscription à la SCPI CRISTAL Life est accessible en **versements programmés** mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels. Le prélèvement se traduit par une souscription de part(s) ou de fraction(s) de part(s) en pleine ou en nue-propiété au choix.

\* Vous devez avoir pris connaissance des risques mentionnés en section Avertissements.

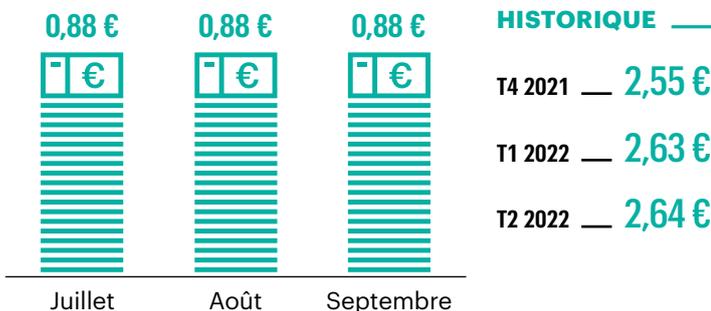


### ENGAGEMENT SOCIÉTAL

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

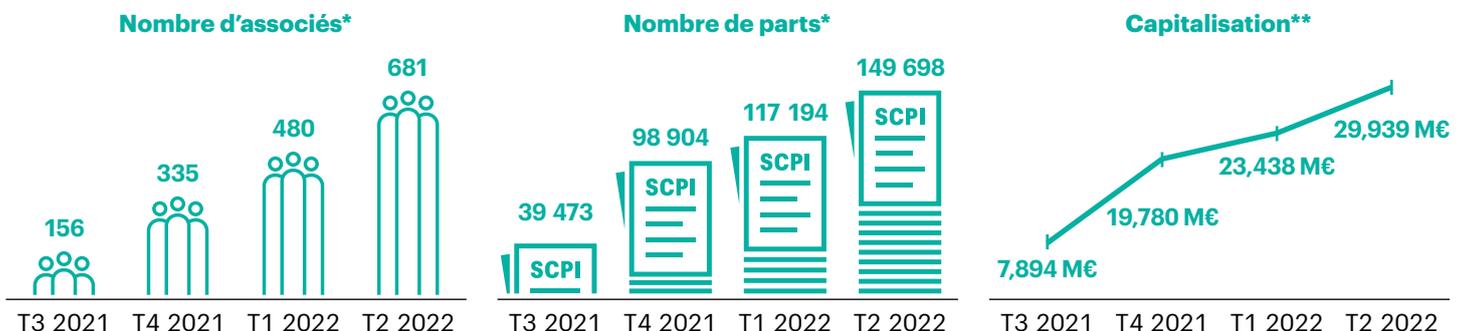
### DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART



### VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART)



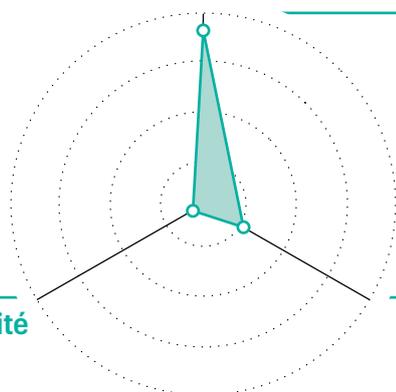
### ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES



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

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

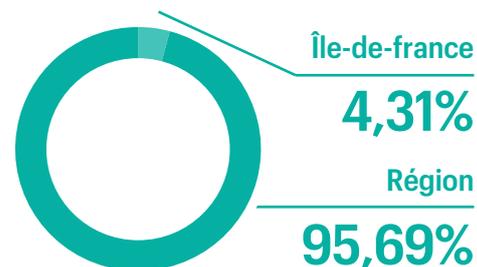


Alimentaire  
**73,85%**

Santé  
**20,65%**

Commerce de proximité  
**5,50%**

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



Île-de-France  
**4,31%**

Région  
**95,69%**

\*% de la valeur venale.

**7 Acquisitions**

**10 Baux**

### DURÉE DES BAUX

### TAUX D'OCCUPATION

WALT<sup>(1)</sup>

WALB<sup>(2)</sup>

TOP<sup>(3)</sup>

TOF<sup>(4)</sup>

MOYENNE  
AU 31/12/2021

T2 2022

**6,82 ans**

**3,09 ans**

**100%**

**100%**

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

(3) Taux d'occupation physique. (4) Taux d'occupation financière.

Vacance locative : **0%**

Surface totale  
**6 447 m<sup>2</sup>**

## PATRIMOINE

### DERNIÈRES ACQUISITIONS

	<b>MARSEILLE (13)</b>	<b>LILLE (59)</b>
Localisation		
Type d'actif	Commerce alimentaire	Centre d'analyses
Surface	1 604 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>
Prix AEM	6,272 M€	765 225 €
Date d'acquisition	Avril 2022	Mai 2022

### PROMESSES D'ACQUISITION

	<b>SAINT-ÉTIENNE (42)</b>	<b>DUNKERQUE (59)</b>
Localisation		
Type d'actif	Bureau	Centre dentaire
Surface	5 300 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>
Prix AEM	14,444 M€	1,152 M€
Date prévisionnelle d'acquisition	Juillet 2022	Septembre 2022

### PROJETS D'ACQUISITIONS

Localisation	Type d'actif	Description
Granollers (Espagne)	Commerce alimentaire	Grande enseigne alimentaire nationale en banlieue de Barcelone. Forte zone de chalandise
Le Pré Saint-Gervais (93)	Commerce alimentaire	Commerce de proximité en 1ère couronne parisienne
Guéret (23)	Commerce alimentaire	Commerce alimentaire historique de centre-ville. Enseigne nationale. Renouvellement du bail avec une durée ferme de 9 ans

### 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 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	Retraits (Nb de parts)	Valeur de retrait
T2 2022	0	176 €

#### Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 24 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 12).

#### 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 I FI

##### Revenus imposables

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

##### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux. La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

##### Valeur IFI

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI.

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs du bilan.

### VALEUR DE RÉALISATION 2021

La valeur de réalisation au 31/12/2021 est de 176,47 € / part.

### 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)