



Inter Gestion  
REIM

N° 15

CRISTAL  
Life

# BULLETIN D'INFORMATION

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALIDITÉ DU 01/01/2025 AU 31/03/2025

## Éditorial

### La course aux hauts rendements de la pierre papier ?

Après la cascade de baisses de prix de part de SCPI survenues en 2023, et la division par deux de la collecte, sont apparues en 2024 des SCPI caracolant en tête des classements avec des taux de rendement de plus de 7% et 8%.

Comment interpréter ce phénomène dans un marché éprouvé par la crise de l'immobilier de bureau et dont le rendement moyen s'établit à 4,52% ? Est-ce l'avènement d'une nouvelle génération de fonds allant bouleverser durablement le marché ? Une connaissance approfondie des marchés immobiliers professionnels conduit à répondre qu'il n'en est rien car le plus important dans l'expression « pierre papier » est le mot pierre.

En effet, qu'elles soient à frais de souscription zéro, ou à droits d'entrée classiques, les SCPI ont en commun de supporter des frais de gestion et d'exploitation représentant de 20% à 25% des loyers qu'elles encaissent. Dès lors, pour servir un TD de 8%, il faudrait détenir des actifs offrant un rendement brut minimum de 10%. Investir les fonds collectés auprès des épargnants dans des opérations offrant des niveaux de rendement aussi élevés n'est pas seulement un exercice extrêmement difficile, c'est aussi un exercice à haut risque...

Bon ou mauvais plan, la course à l'affichage d'un haut rendement est un enjeu de communication pour SCPI nouvelles, reposant sur l'annonce d'un taux de rendement construit en ayant recours à la durée de l'exercice de l'année de lancement du fonds, la rapidité d'acquisition des premiers actifs en regard du délai de jouissance, le nombre d'associés servis pleinement, ou encore l'utilisation du levier d'emprunt.

Une démarche opposée à notre vision de la gestion de nos fonds dont l'objectif est, sur le temps long, de rechercher la régularité des revenus et la valorisation du prix de la part.

**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur général



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.

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE QUATRIÈME TRIMESTRE

T4

2024

## Distribution trimestrielle

**3,336 €** Dividende  
brut par part

**2,876 €**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,460 €**

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>(3)</sup>

**6,09%**

## Rendement Global Immobilier

RGI<sup>(4)</sup> 2023

**8,42%**

(3) 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. (4) 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>(5)</sup>

### Prix de souscription

**206 €** depuis le  
01/11/2024

### Valeur de reconstitution

**223,58 €**

### Valeur de retrait

**181,28 €** depuis le  
01/11/2024

### Valeur de réalisation

**185,10 €**

(5) Valeurs 2024.

## Situation au 31/12/2024



### Distribution mensuelle<sup>(2)</sup>

**1,112 €** /PART



### Prix de souscription

**206 €** depuis le  
01/11/2024



### Nombre de parts émises

**991 666**



### Collecte du trimestre

**36 206 747 €**



### Capitalisation

**204 283 153 €**



### Nombre d'associés

**5 665** → **6 820**  
Au 01/10/2024 Au 31/12/2024

(2) Versements le 27/01/2025, le 25/02/2025 et le 25/03/2025. Prochains versements le 27/04/2025, le 26/05/2025 et le 25/06/2025.

# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T4

2024

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



(1) % de la valeur vénale.



Régions	47,27%
Île-de-France	4,34%
Espagne	21,02%
Irlande	17,70%
Estonie	6,83%
Pays-Bas	2,84%



(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.

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

Locaux occupés .... **99,54%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,46%**

Vacance locative ..... **0%**

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

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

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



Loyers encaissés  
**3 612 543 € HT**



Acquisitions  
**31**



Baux  
**38**

Surface totale  
**88 961 m<sup>2</sup>**

WALT<sup>(3)</sup>

**11,41 ans**

WALB<sup>(4)</sup>

**6,57 ans**

Moyenne au 31/12/2024. (3) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir. (4) Le Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.

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

T4

2024

## Distribution trimestrielle

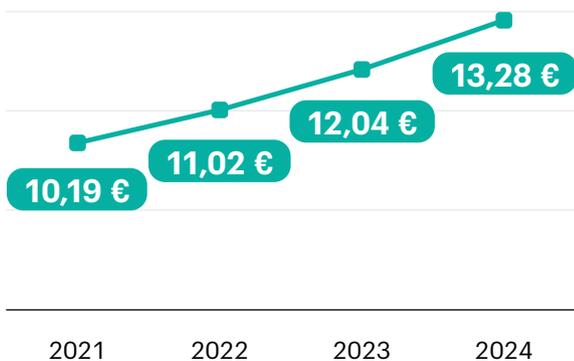
4T 2024 3,336 €

3T 2024 3,315 €

2T 2024 3,315 €

1T 2024 3,315 €

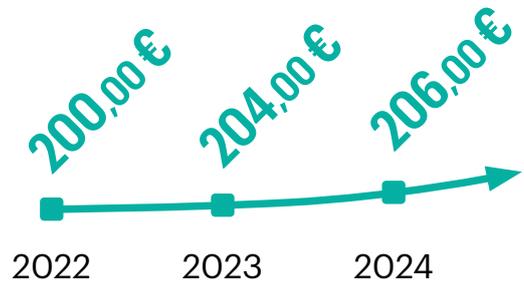
## Distribution annuelle <sup>(1)</sup>



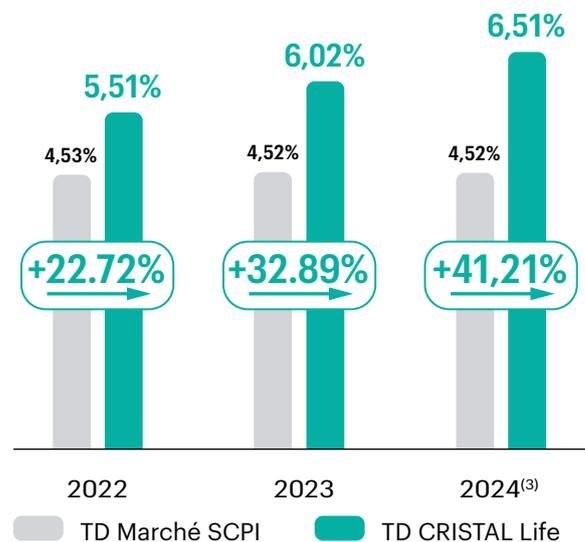
(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## 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. En 2024, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 0%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 5,65% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 7,90%. (3) TD marché SCPI prévisionnel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Capitalisation

Au 01/01/2024 → Au 31/12/2024  
107,8 M€ → 204,3 M€

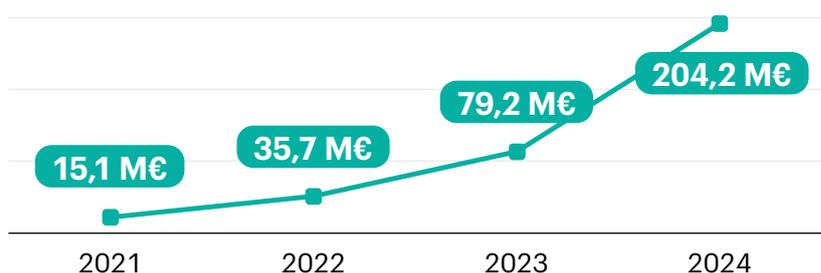
Évolution +89,51%

## Capital nominal

Au 01/01/2024 → Au 31/12/2024  
79,2 M€ → 148 M€

Évolution +86,87%

## 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

T4

2024



## L'actif à la une

Localisation . **Limerick (IRLANDE)**

Type d'actif ..... **Bureaux**

Surface ..... **4 715 m<sup>2</sup>**

Prix AEM ..... **15,48 M€**

Date d'acquisition ... **20/12/2024**

Ce bâtiment indépendant est loué à la société H&MV. Acteur majeur des centres de données, des énergies renouvelables et des services industriels, H&MV poursuivra son expansion au niveau international au sein de ces locaux.

Enseigne

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date d'acquisition

### NOUVELLES ACQUISITIONS

SENATOR	Roquetas de Mar (ESPAGNE)	Hôtel	19 468 m <sup>2</sup>	22,8 M€	06/11/2024
CEGELEC	Pierrelatte	Bureau & activité	3 517 m <sup>2</sup>	5,8 M€	06/11/2024
H&MV	Limerick (IRLANDE)	Bureau	4715 m <sup>2</sup>	15,48 M€	20/12/2024
Netto	Limoges	Commerce	930 m <sup>2</sup>	1,6 M€	27/12/2024

### PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS

## L'actualité Inter Gestion REIM

### Engagements



Depuis plus de 5 ans, Inter Gestion REIM affirme son **engagement environnemental** en faveur de la reforestation, en s'engageant aux côtés de l'association WeForest. Pour 5 parts de SCPI souscrites, la Société de gestion contribue à la restauration de 1 mètre carré de forêt. À ce jour, nos contributions ont permis de planter et de protéger plus de **390 000 arbres** avec deux projets phares : le reboisement de la Copperbelt en Zambie et la restauration de la forêt Atlantique dans la province de Misiones. Nous sommes ainsi fiers de poursuivre cet engagement qui œuvre en faveur de la biodiversité dans ces régions.

### Distinctions



À l'occasion de la 32e édition du Palmarès des Fournisseurs du magazine **Gestion de Fortune**, qui récompense les meilleures Sociétés de gestion de moins d'1 md d'euros d'encours, Inter Gestion REIM remporte le **2<sup>e</sup> prix** du fournisseur de SCPI préféré des Conseillers en Gestion de Patrimoine. Basée sur une **enquête annuelle faite directement auprès des CGP**, cette récompense a pour nous une réelle signification puisqu'elle met en lumière les efforts quotidiens de nos équipes pour offrir à nos partenaires et à nos associés des produits performants mais aussi un service de qualité.

### Sponsoring



Inter Gestion REIM sponsorise des combattants de MMA ! Ce sport partage plusieurs points communs avec notre secteur. **Stratégie** : Les combattants analysent leurs adversaires et préparent un plan. Les Sociétés de gestion, elles, élaborent des stratégies solides pour une gestion efficace à long terme. **Combativité** : Le MMA et l'immobilier sont des milieux compétitifs. Les SCPI luttent pour acquérir les meilleurs actifs, alliant rentabilité et valorisation. **Adaptabilité** : Les athlètes s'adaptent aux forces de leurs adversaires. Les gestionnaires de SCPI s'adaptent aux évolutions des marchés.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **206 €**  
depuis le 1er novembre 2024

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
4T 2024 avant le 1er novembre 2024	71,83	179,52 €
4T 2024 après le 1er novembre 2024	2946,61	181,28 €

## FISCALITÉ - VALEUR IFI

### Revenus imposables

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