

# CRISTAL

## Rente

### SITUATION AU 30/09/2022



Distribution trimestrielle

**3,13 € /PART**

Versement le 25/10/2022.



Prix de souscription

**250 € /PART**



Nombre de parts émises

**2 001 019,43**



Collecte du trimestre

**36 697 442 €**



Capitalisation

**500 254 857 €**



Nombre d'associés

**7 208 → 8 013**

Au 30/06/2022 Au 30/09/2022

### BULLETIN D'INFORMATION - N°42

# ÉDITORIAL

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

VALIDITÉ DU 01/10/2022

AU 31/12/2022

Dans un environnement économique et social durablement marqué par les incertitudes, les fonds immobiliers non cotés, SCPI, OPCV, Sociétés Civiles d'unité de compte, affichent une belle vitalité. Au troisième trimestre 2022, leur collecte s'élève à 3,4 milliards d'euros et ne faiblit pas, avec une hausse de 54% par rapport au troisième trimestre 2021.

Cumulant 7,5 milliards d'euros depuis le début de l'année, il est fort à parier que les SCPI franchiront la barre des 10 milliards de collecte en 2022, battant ainsi tous les records passés.

Sur le compartiment des SCPI diversifiées, les principaux indicateurs de CRISTAL Life affichent une belle régularité : outre un taux d'occupation physique de 100%, le niveau de collecte, les investissements réalisés et le dividende du trimestre sont en ligne avec les objectifs du fonds.

Dans ce contexte favorable aux SCPI, la Société de gestion demeurera attentive aux conséquences de l'inflation d'intérêt sur les marchés immobiliers, et particulièrement sélective sur ses programmes d'investissements.

Sur ce sujet essentiel de l'investissement, CRISTAL Life est désormais une SCPI européenne avec une première acquisition engagée en Espagne dans la région de Barcelone, sur le secteur de la grande distribution alimentaire.

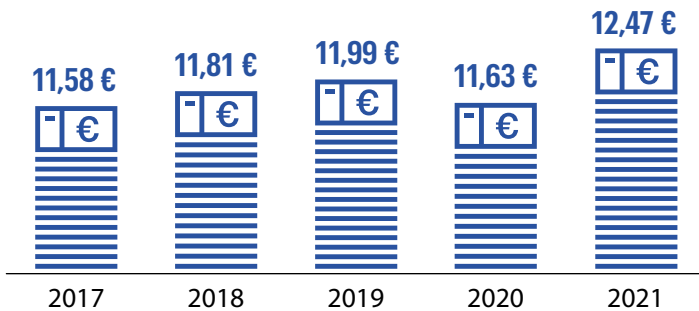
**La Société de gestion**

### DISTINCTION 2022



# PERFORMANCES FINANCIÈRES \_\_\_\_\_ T3 2022

## DISTRIBUTION ANNUELLE \_\_\_\_\_



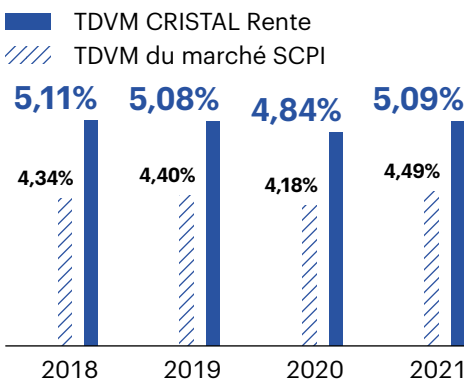
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION \_\_\_\_\_

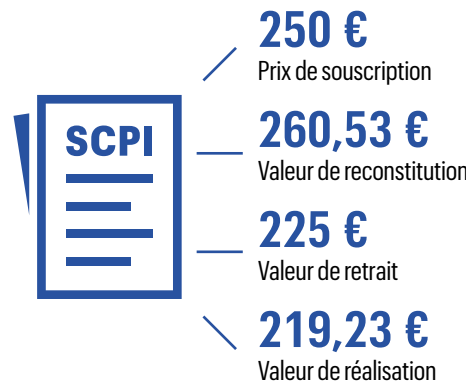


\* Augmentation du prix de la part au 01/08/2022.

## TAUX DE DISTRIBUTION \_\_\_\_\_



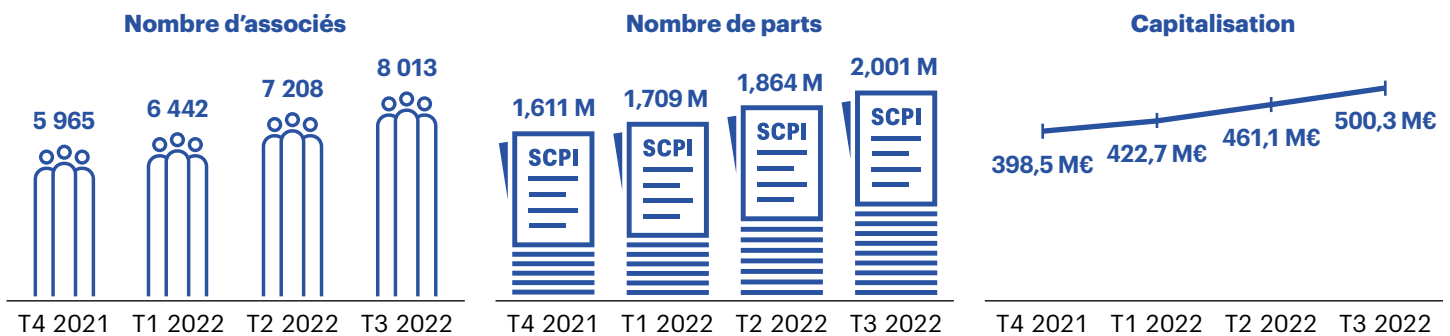
## VALEURS DE RÉFÉRENCE (POUR UNE PART) \_\_\_\_\_



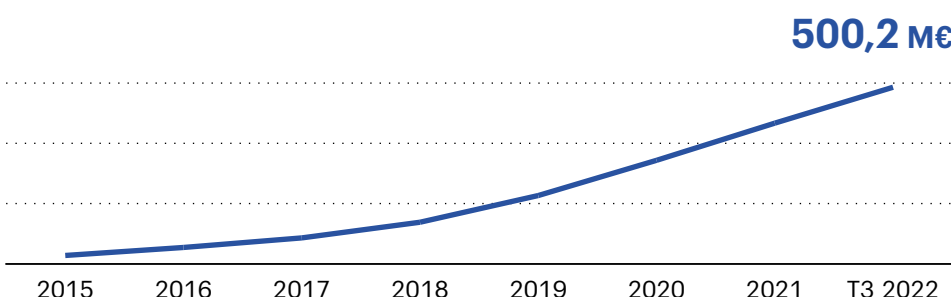
## TRI 5 ANS \_\_\_\_\_

# 6,93%

## ÉVOLUTION DE LA SCPI SUR 4 TRIMESTRES \_\_\_\_\_



## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ANNUELLE AU 31 DÉCEMBRE \_\_\_\_\_



## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER \_\_\_\_\_

Rendement global immobilier 2022\*

# 7,85%

\*Sur la base des valeurs 2021 et 2020.

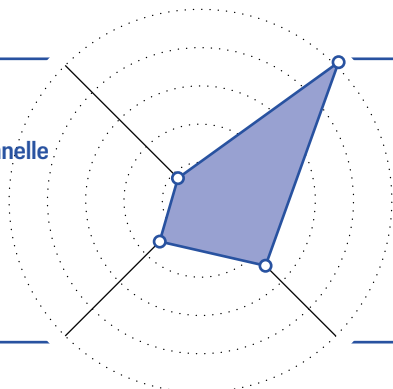
## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(% DE LA VALEUR VÉNALE)

Autres  
**8,71%**

- 4,09% Automobile
- 1,12% Santé, Loisirs
- 0,20% Activité professionnelle
- 0,17% Résidence gérée
- 1,11% Bazar
- 2,01% Vacant

Restauration  
**16,23%**



Commerces  
alimentaires\*

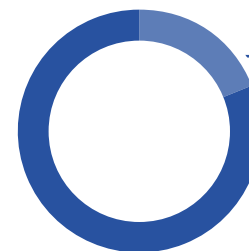
**51,48%**

Bricolage  
et jardinerie\*

**23,58%**

\*Intégrant la répartition entre la surface alimentaire et jardinerie des baux de GAMM VERT.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



Île-de-France

**19,14%**

Région

**80,86%**

\* % de la valeur venale.

## TAUX D'OCCUPATION

TOP\*

**98,56%**

T3 2022

TOF\*\*

**97,90%**

Vacance locative : **2,10%**

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

**171**  
Locataires

**179**  
Baux

Surface totale  
**398 772 m<sup>2</sup>**

## DERNIÈRES ACQUISITIONS

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM HT

Date d'acquisition

<b>CHELLES (77)</b>	<b>PARIS 16</b>	<b>SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC (33)</b>	<b>LAXOU (54)</b>
Bazar/Commerce alimentaire	Alternatif - Enfance, Education	Commerce alimentaire	Bazar
1 309 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	12 445 m <sup>2</sup>	3 219 m <sup>2</sup>
3,2 M€	1,4 M€	22 M€	5,1 M€
Juillet 2022	Septembre 2022	Septembre 2022	Septembre 2022

## ACTIFS EN COURS DE COMMERCIALISATION

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	VLM* HT (€)	Commentaires
AMNEVILLE-LES-THERMES	Commerce (2 locaux)	1 300	149 950	Commercialisation en cours
LAPALISSE	Commerce	1 196	107 640	Commercialisation en cours
THUIR	Commerce	1 250	123 615	Commercialisation en cours
LOUVECIENNES	Commerce (3 locaux)	278	55 590	Commercialisation en cours
BOISSY-SAINT-LÉGER	Commerce (2 locaux)	269,20	41 920	Commercialisation en cours
MARSEILLE	Commerce	1 450	220 000	Commercialisation en cours

\* Valeur locative de marché.

## LOYERS FACTURÉS



T3 2022

**7 365 389,08 €**

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part a été porté à 250 € depuis le 01/08/2022.

Prix de souscription .....	<b>250 €</b>
Minimum de souscription .....	<b>1 part</b>
(lors de la première souscription)	
Délai de jouissance .....	<b>6 mois</b>
Commission de souscription .....	<b>10% TTC</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 conformément à la clause de variabilité du capital. Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon notamment les modalités suivantes :
  - Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur moins les frais de souscription, soit 225 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectue par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.
- La Société de gestion tient au siège social de la société un registre sur lequel est inscrit, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion. Les parts remboursées sont annulées.

#### Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de 2 mois à compter de la demande. La Société de gestion percevra du cessionnaire, pour toute cession faite sans l'intervention de cette dernière, une commission de 90 € TTC à titre des frais de dossier.

#### 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 CMF, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTC, 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
T3 2022	4 490	225 €

### VIE SOCIALE

L'assemblée générale extraordinaire de votre SCPI s'est tenue le 26 juillet 2022. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire a été adopté (résolutions 10 à 16).

### 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 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

### FISCALITÉ - VALEUR IFI

#### Revenus imposables

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

#### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession, prix de revient 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 euros. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

#### Valeur IFI

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

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée (222,60 €) pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs du bilan. Ainsi, la valeur IFI 2022 est de 192,35 €.

### VALEUR DE RÉALISATION 2021

La valeur de réalisation d'une part est égale à 219,23 €. Cette valeur est calculée sur la base d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2021.

### MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Le marché secondaire est régi par les dispositions de la note d'information et des statuts en application de l'article L.214-93 du CMF.

### DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 2, rue de la Paix, 75002 Paris.

### 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 relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

#### 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.

#### Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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° 18-06 du 15/05/2018 • RCS PARIS : 531 884 070 • 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)