



**RAPPORT  
ANNUEL  
2022**



# SOMMAIRE

---

**4      Présentation**

---

5      Informations

---

6      Panorama

---

7      Chiffres clés

---

**8      Rapport de la Société de gestion**

---

**22     Les comptes au 31 décembre 2022**

---

**26     Annexes financières**

---

**32     Rapport du Commissaire aux comptes**

---

**36     Rapport du conseil de surveillance**

---

**38     Projets de résolutions**

---

**42     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  
Directeur général délégué : Monsieur Emilien Rodriguez

## 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 (Président), Madame Mylène Hazout, Monsieur Jean-Paul Hureau, la SCI LE CLOS ROMONT (représentée par Monsieur Gaël Maréchal) et la société ASCQUO PATRIMOINE (représentée par 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

## 2023 : STABILITÉ, PERFORMANCE ET DIVERSIFICATION



L'année 2022 a permis aux SCPI d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte. Cet excellent cru, qui s'inscrit dans la dynamique observée au cours des années antérieures, confirme l'attractivité d'un produit plébiscité par les souscripteurs. En continuant à servir un dividende élevé pouvant atteindre ou dépasser 5%, ce placement a montré sa résilience face aux conséquences économiques de la crise sanitaire.

Certes, l'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt. Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que cette hausse limitera la capacité des épargnants, comme celle des fonds d'investissement, à recourir au crédit pour investir.

Néanmoins, les SCPI apparaissent bien armées pour affronter un risque éventuel de stagflation. Grâce aux loyers générés par leurs actifs immobiliers, qui constituent une source de rémunération stable et indexée, elles peuvent servir à leurs associés une allocation périodique revalorisée régulièrement, sous forme de dividendes. Elles peuvent également concourir à la formation d'une source de revenus en vue de la retraite avec les plans d'épargne à versements périodiques ou le démembrement de la propriété des parts souscrites.

Quant au bilan 2022, CRISTAL Life affiche une collecte de 31 millions d'euros et des investissements à hauteur de 28 millions d'euros, avec une première acquisition en Espagne qui en fait désormais une SCPI diversifiée européenne.

La Société de gestion se projette sur cette année 2023 avec confiance, en s'appuyant, d'une part, sur la conviction que les SCPI joueront un rôle majeur d'investisseurs sur fonds propres dans tous les segments des marchés immobiliers en France, en Europe et à l'international, continuant à apporter une réponse solide au besoin de stabilité et de rentabilité des Français pour leur épargne.

Et d'autre part, sur la capacité de CRISTAL Life, labellisée ISR, à satisfaire pleinement ces deux objectifs à l'image de son aînée CRISTAL Rente.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général



# Chiffres clés



## 5,51%

Le taux de distribution 2022.



## 47 635 082 €

La capitalisation au 31 décembre 2022.



## 1 190

associés au 31 décembre 2022.



## 7

nouveaux actifs, portant  
leur nombre à 13.



## 200 €

Le prix de souscription  
de la part.

### 218,35 €

Valeur de reconstitution.

### 180,77 €

Valeur de réalisation.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 200 €

La collecte brute de l'année s'élève à 24 284 935 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2022 a atteint 35 726 312 €, soit une capitalisation de 47 635 082 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte nette s'établit à 35 726 312 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2021	15 113 338 €	100 756	358	2 029 760 €	200 €
2022	35 726 312 €	238 175	1 190	3 296 049 €	200 €

## Marché des parts

561,25 parts ont été retirées au cours de l'année 2022.

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 aucune demande d'inscription sur le registre des ordres.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN € HT)
2021	0	0,00%	0 jour	0	0
2022	561	0,24%	1 JOUR	0	0

## 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 2022 un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
30/09/2022	La Palatine	In fine	5 580 000 €	5 ans	5 580 000 €	Taux d'intérêt annuel fixe	2,90% l'an	2027
<b>TOTAL EMPRUNTS</b>			<b>5 580 000 €</b>					

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2022	37 381 799 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2022	14,93%

# PATRIMOINE IMMOBILIER

## Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Agence bancaire	CIC	Gironde	Bordeaux
Bureau	URSSAF	Loire	Saint-Étienne
Commerce	Casino	Haute-Garonne	Auzeville-Tolosane
Commerce	Carrefour	Gironde	Bordeaux
Commerce	Boulangerie	Marne	Reims
Commerce	Aldi	Bouches-du-Rhône	Marseille
Commerce	Dia	Espagne	Granollers
Santé	Ortolé	Gironde	Bordeaux
Santé	Karakus	Hauts-de-Seine	Gennevilliers
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Micro Crèche Croix Blandin	Marne	Reims
Santé	Cerballiance	Nord	Lille
Santé	Dentego	Nord	Dunkerque

La SCPI CRISTAL Life détient au 31/12/2022 un patrimoine immobilier composé de 13 actifs représentant une surface de 18 285 m<sup>2</sup>.

## Évolution du patrimoine dans le temps

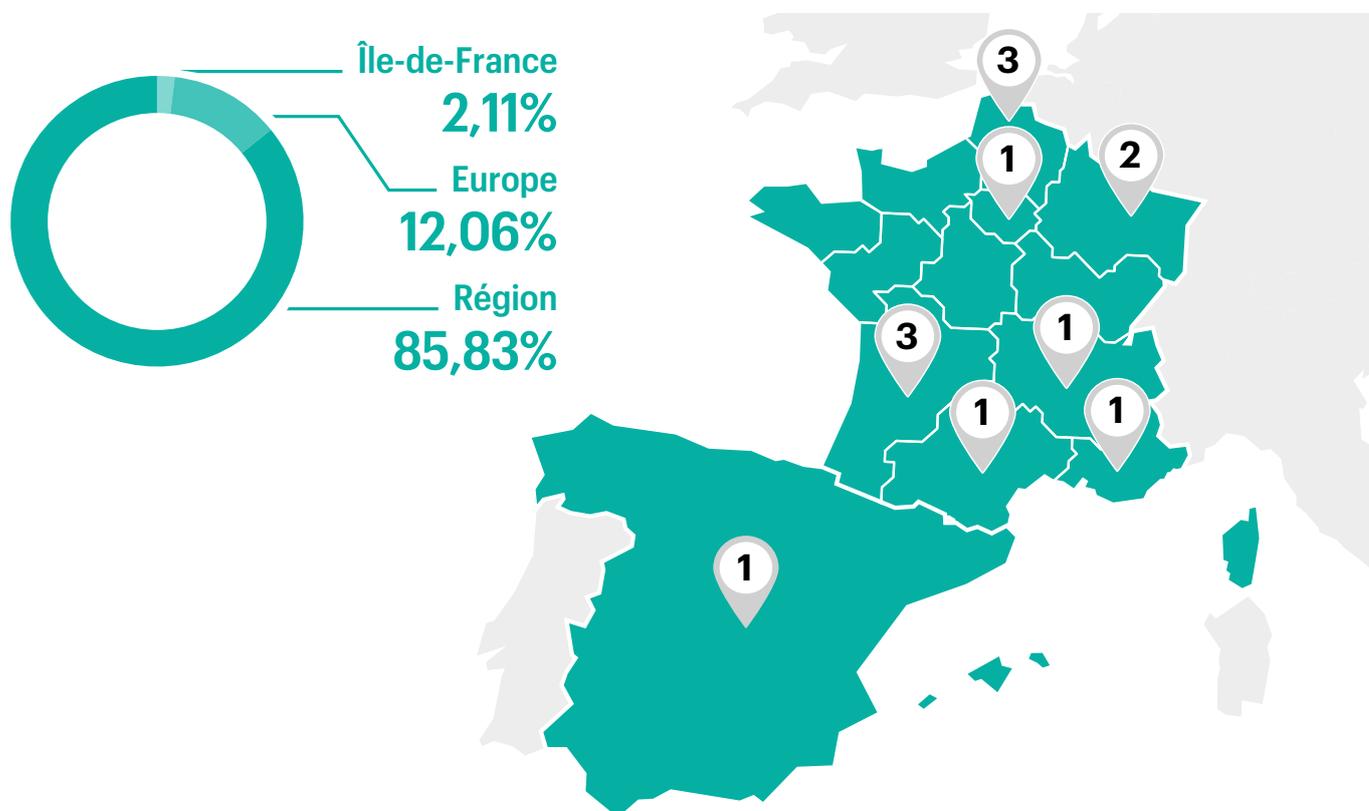
ANNÉE	ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
2021	10 120 000 €
2022	38 460 000 €

### Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI a procédé à 7 acquisitions pour un montant global de 28,2 M€ et sur la base d'un taux moyen brut AEM de 6,17%.

Pour CRISTAL Life l'année 2022 est celle de la diversification, la SCPI a acquis son premier actif de typologie bureau et a réalisé son premier investissement en zone Euro lors d'une transaction en Espagne. Ainsi, les réitérations de vente ont permis de consolider la poche commerce avec une belle acquisition en centre-ville de Marseille, tout en continuant à cibler des actifs de santé de type laboratoire, centre médical ou crèche, conformément aux objectifs.

## Répartition géographique du patrimoine



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

	BUREAUX	COMMERCE	RÉSIDENTIEL	SANTÉ	TOTAL EN €	TOTAL EN %
ÎLE-DE-FRANCE	-	-	-	810 000 €	810 000 €	2,11%
DONT PARIS	-	-	-	-	-	-
RÉGION	14 160 000 €	14 810 000 €	-	4 040 000 €	33 010 000 €	85,83%
ÉTRANGER	-	4 640 000 €	-	-	4 640 000 €	12,06%
<b>TOTAL</b>	<b>14 160 000 €</b>	<b>19 450 000 €</b>	<b>-</b>	<b>4 850 000 €</b>	<b>38 460 000 €</b>	<b>100%</b>

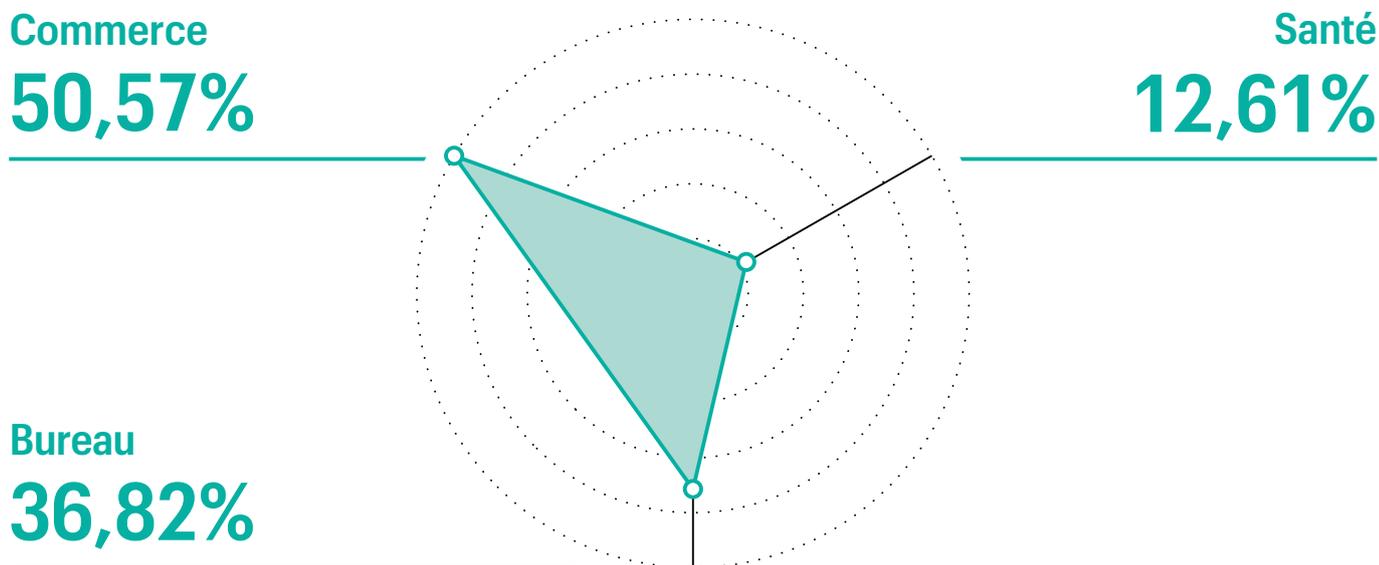
## Répartition par région



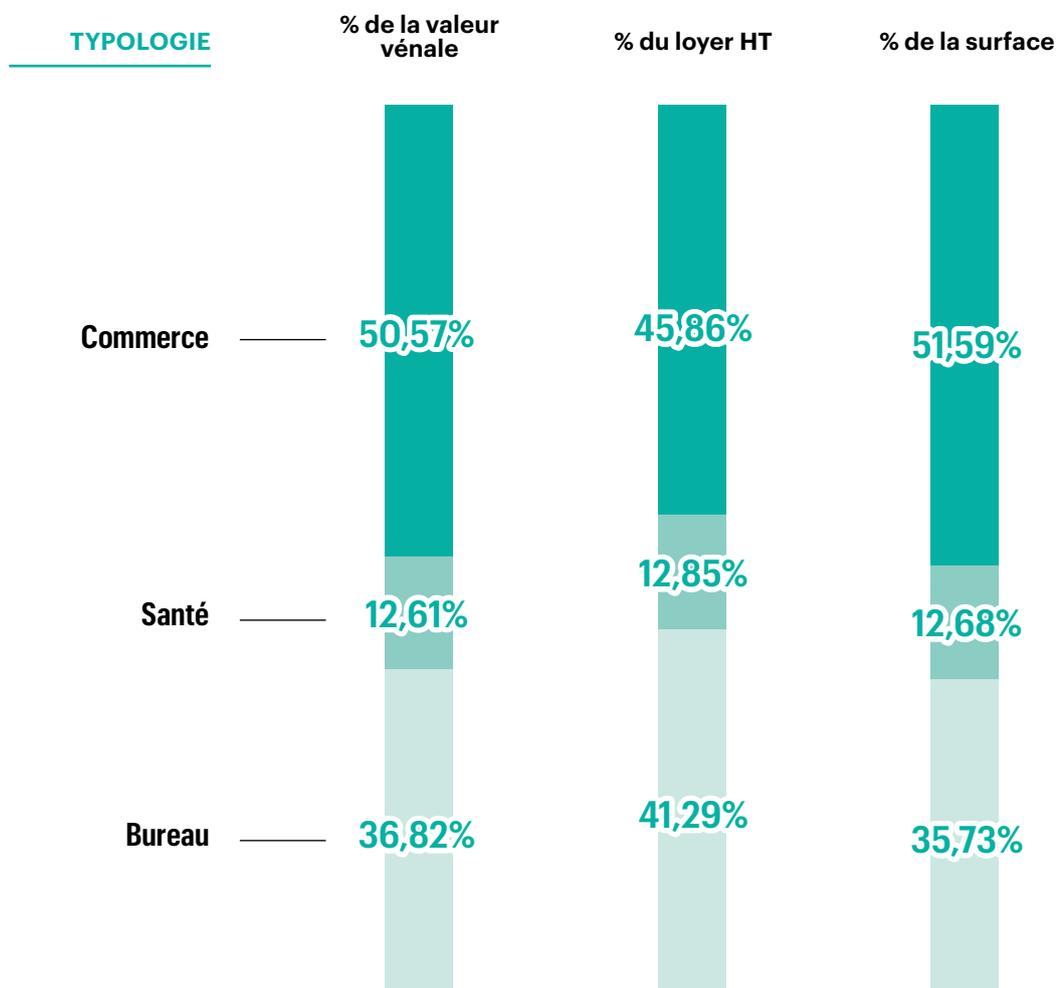
CRISTAL LIFE poursuit sa stratégie d'investissement dans les grandes métropoles françaises dynamiques. Les villes de Marseille, Lille et Reims ont augmenté le maillage national. Pour la première acquisition européenne, le

pôle investissements de la Société de gestion a ciblé une commune directement connectée à Barcelone. La localisation attractive de l'actif et la pérennité financière du locataire ont motivé le choix de cet investissement.

## 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 et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives - Évolution des loyers

Au titre de l'année 2022, la SCPI CRISTAL Life a facturé hors taxes et hors charges 1 500 150 € de loyer, soit une augmentation de 89%.

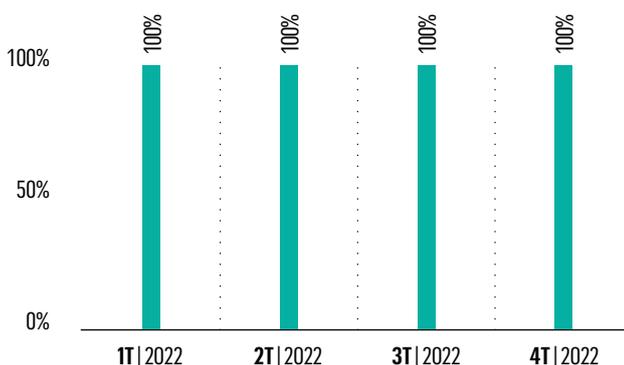
ANNÉE	ÉVOLUTION DES LOYERS
2021	165 907 €
2022	1 500 150 €

## Taux d'occupation financier

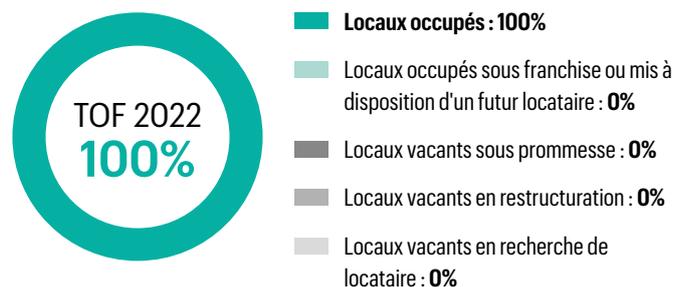
Le taux d'occupation financier (TOF) est mesuré trimestriellement en prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé. Il exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (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 (ASPIM).

### ÉVOLUTION DU TOF AU COURS DE L'ANNÉE 2022 :



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL :



Les acquisitions de CRISTAL Life ont exclusivement porté sur des actifs en exploitation permettant à la SCPI d'afficher un excellent taux.

## Contentieux locatifs

Au 31 décembre 2022, aucun contentieux locatif n'a été enregistré.

## Autres contentieux

### SCPI C/ SARL COULARDIS ET SCI FRADIN GRAND SUD

Depuis novembre 2017, la société COULARDIS était preneuse à bail d'un local commercial auprès de la société FRADIN GRAND SUD. Elle a sollicité de son bailleur, pendant 3 années consécutives et en vain, la régularisation annuelle de ses charges ainsi que la transmission des pièces permettant de s'assurer de son assiette.

À défaut de réponse adéquate, la société COULARDIS a relancé le bailleur à plusieurs reprises. En fin d'année 2021, la SCPI CRISTAL Life est venue aux droits de la société FRADIN GRAND SUD lors de l'acquisition de l'immeuble.

En février 2022, la SARL COULARDIS a assigné la SCI FRADIN GRAND SUD et la SCPI CRISTAL Life devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux aux fins de voir :

- Réputer non écrites les clauses du bail relatives à la prise en charge par la SARL COULARDIS des dépenses afférentes aux parties communes ;
- Dire et juger que seules les charges strictement imputables aux parties privatives louées par la SARL COULARDIS lui seront opposables ;

- Dire et juger que la SCI FRADIN GRAND SUD ne justifie pas de la réalité des charges provisionnées depuis 2017, à l'exception de la taxe foncière de l'année 2020 ;
- La condamner de ce chef à rembourser à la SARL COULARDIS la somme de 64 449,90 € indument provisionnée ;
- Condamner la société FRADIN GRAND SUD aux entiers dépens et à verser à la SARL COULARDIS la somme de 4 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La première audience de mise en état a eu lieu le 21 mars 2022 et la procédure est toujours en cours. Des pourparlers ont lieu entre les sociétés COULARDIS et FRADIN GRAND SUD. L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 10 mai 2023 pour les conclusions de la SCPI et faire le point sur l'avancement des pourparlers.

## Provisions pour créances douteuses

Néant.

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

La SCPI a constitué une provision de 19 200 € au titre du gros entretien au 31 décembre 2022.

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<sup>er</sup> 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, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2022 s'élève à 1 178 633 €.

L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 1 091 416 €.

### Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat à affecter	2,25%
Part de la fiscalité payée par Cristal Life pour le compte des associés sur le résultat à affecter	0,00%
Part de la distribution de la plus-value sur le résultat distribuable sur le résultat à affecter	0,00%
Part du résultat distribuable sur le résultat à affecter	92,94%

## Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2022	1 091 416 €
Report à nouveau	25 093 €
Résultat à affecter	1 116 509 €
Dividende T1 2022 (règlement en avril 2022)	93 670 €
Dividende T2 2022 (règlement en juillet 2022)	226 966 €
Dividende T3 2022 (règlement en octobre 2022)	303 723 €
Résultat à affecter	492 150 €
Dividende T4 2022 (règlement en janvier 2023)	413 354 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2022	78 796 €
Affectation au report à nouveau	78 796 €

### Définition du taux de distribution (ASPIM)

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

## Évolution historique des dividendes

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

	2021	2022
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	196,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année par part (cumul des parts en jouissance au 31/12/N)	2,55 €	11,01 €
Taux de distribution	5,37%*	5,51%

\*Taux annualisé.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 38 460 000 € (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 36 350 104 €.

**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	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HT *	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE BNP 2022 HD
Aldi	Aldi (13)	6 272 650 €	124 650 €	6 148 000 €	6 680 000 €
Boulangerie	Reims (51)				500 000 €
Micro Crèche Croix Blandin	Reims (51)	1 003 546 €	63 896 €	939 650 €	490 000 €
Casino	Auzeville-Tolosane (31)	4 672 200 €	422 200 €	4 250 000 €	4 380 000 €
Cerballiance	Lille (59)	1 455 200 €	96 100 €	1 359 100 €	1 500 000 €
Cerballiance	Lille (59)	765 225 €	80 225 €	685 000 €	700 000 €
Carrefour	Bordeaux (33)				2 220 000 €
CIC	Bordeaux (33)	3 380 099 €	130 099 €	3 250 000 €	1 030 000 €
Ortolé	Bordeaux (33)				330 000 €
Dentego	Dunkerque (59)	1 152 945 €	75 700 €	1 077 245 €	1 020 000 €
Dia	Granollers (Espagne, Catalogne)	4 598 095 €	258 095 €	4 340 000 €	4 640 000 €
Karakus	Gennevilliers (92)	811 634 €	22 634 €	789 000 €	810 000 €
URSSAF	Saint-Étienne (42)	14 444 409 €	932 300 €	13 512 109 €	14 160 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>38 556 003 €</b>	<b>2 205 899 €</b>	<b>36 350 104 €</b>	<b>38 460 000 €</b>

\*TVA récupérable donc n'étant pas intégrée.

### 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 2022	PAR PART
Valeur comptable	41 977 091 €	176,24 €
Valeur de réalisation	43 055 292 €	180,77 €
Valeur de reconstitution	52 006 487 €	218,35 €

## Évolution par part des résultats financiers

	2022		2021	
	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	149 963		100 756	
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>				
Recettes locatives brutes	11,83 €	82,37%	2,16 €	100,00%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,00 €	0%		0%
Produits divers	2,53 €	17,63%		0,00%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,36 €</b>	<b>100%</b>	<b>2,16 €</b>	<b>100%</b>
<b>Charges</b>				
Charges immobilières	2,15 €	47,41%	0,74 €	51,71%
Autres frais de gestion	2,39 €	52,59%	0,69 €	48,29%
Entretien du patrimoine locatif		0%		0%
Charges locatives non récupérées		0%		0%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,54 €</b>	<b>100%</b>	<b>1,43 €</b>	<b>100%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	2,53 €	99,79%	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	0,01 €	0,21%	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,54 €</b>	<b>100%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,08 €</b>	<b>49,31%</b>	<b>1,43 €</b>	<b>66,32%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>7,28 €</b>		<b>0,73 €</b>	
Variation report à nouveau	0,17 €		-	
Variation autres réserves	-		-	
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	11,01 €		-	

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

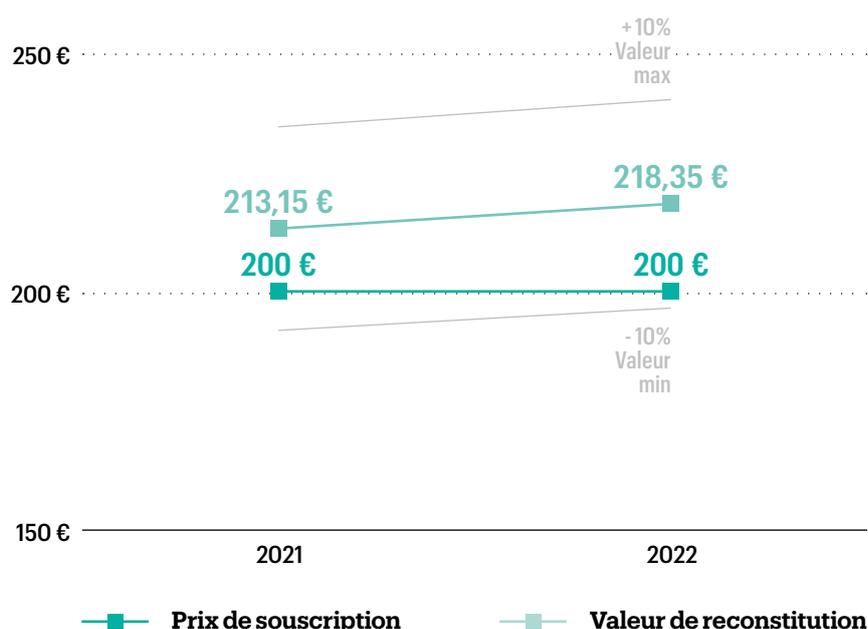
## Évolution du prix de souscription

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 2023.

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	2022
Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> janvier	176,00 €	176,00 €

## Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> 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 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://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 2022 à 218 107 € TTC au titre de l'administration de la société,

à 3 296 049 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 421 384 € 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 5 000 € 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 2023 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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 834 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit des dites personnes.

# RÈGLEMENTATION

## 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.

## 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.

## Décret tertiaire :

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire ou dispositif Eco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du Décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

# EXPOSITION AUX RISQUES

## Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, 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 « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la société de gestion.

## Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. 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.

# MODIFICATIONS STATUTAIRES

---

## **Modification de l'ARTICLE 2 des statuts :**

---

La Société de gestion souhaitant étendre sa politique d'investissement, elle propose en conséquence de modifier l'ARTICLE 2 des statuts relatif à son objet social.

## **Modification des ARTICLES 16 et 23 des statuts :**

---

La Société de gestion souhaitant mettre en conformité les statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, elle propose en conséquence de modifier les ARTICLES 16 et 23 des statuts relatifs aux attributions et pouvoirs de la Société de gestion et à l'assemblée générale ordinaire.

## **Modification de l'ARTICLE 19 des statuts :**

---

La Société de gestion souhaitant permettre aux membres qui participent au conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle, elle propose de modifier l'article 19 des statuts relatif aux « Délibérations du conseil de surveillance ».



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



# COMPTES ANNUELS

État du patrimoine	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	37 381 799 €	38 460 000 €	10 091 500 €	10 120 000 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(19 200 €)	(19 200 €)	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>37 362 599 €</b>	<b>38 440 800 €</b>	<b>10 091 500 €</b>	<b>10 120 000 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés (1)	537 274 €	537 274 €	123 708 €	123 708 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Autres créances	86 089 €	86 089 €	741 685 €	741 685 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	10 846 582 €	10 846 582 €	8 027 857 €	8 027 857 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>11 469 945 €</b>	<b>11 469 945 €</b>	<b>8 893 251 €</b>	<b>8 893 251 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 616 360 €	5 616 360 €	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	126 356 €	126 356 €	51 060 €	51 060 €
Dettes fournisseurs (1)	1 796 458 €	1 796 458 €	1 404 918 €	1 404 918 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	193 894 €	193 894 €	41 875 €	41 875 €
Autres dettes	54 920 €	54 920 €	37 768 €	37 768 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>7 787 989 €</b>	<b>7 787 989 €</b>	<b>1 535 622 €</b>	<b>1 535 622 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	97 €	97 €	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 429 527 €	1 429 527 €	383 310 €	383 310 €
Produits constatés d'avance	(497 088) €	(497 088) €	(80 886) €	(80 886) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>932 536 €</b>	<b>932 536 €</b>	<b>302 424 €</b>	<b>302 424 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>41 977 091 €</b>	<b>-</b>	<b>17 751 552 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>43 055 292 €</b>	<b>-</b>	<b>17 780 052 €</b>

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances».

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>15 113 338 €</b>	-	<b>20 612 974 €</b>	<b>35 726 312 €</b>
Capital social de constitution	760 050 €	-	-	760 050 €
Capital en cours de souscription	14 353 288 €	-	20 612 974 €	34 966 262 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>2 564 942 €</b>	-	<b>3 193 688 €</b>	<b>5 758 629 €</b>
Prime d'émission	2 566 207 €	-	3 587 774 €	6 153 981 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 265 €)	-	(394 086 €)	(395 352 €)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	<b>25 093 €</b>	-	<b>25 093 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>73 273 €</b>	<b>(73 273 €)</b>	<b>1 091 416 €</b>	<b>1 091 416 €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	<b>48 130 €</b>	<b>(624 359 €)</b>	<b>(624 359 €)</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>17 751 552 €</b>	<b>(50 €)</b>	<b>24 273 719 €</b>	<b>41 977 091 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	1 500 150 €	165 907 €
Charges facturées	273 248 €	51 625 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien <sup>(1)</sup>	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>1 773 398 €</b>	<b>217 532 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	270 026 €	59 074 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	298 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	19 200 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	33 472 €	15 523 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>322 996 €</b>	<b>74 597 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>1 450 402 €</b>	<b>142 934 €</b>
Produits annexes	3 296 049 €	2 029 760 €
Produits divers	166 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	379 494 €	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>3 675 709 €</b>	<b>2 029 760 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	3 296 049 €	2 029 760 €
Commissions de la société de gestion	218 107 €	15 548 €
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	99 012 €	-
Autres charges <sup>(1)</sup>	-	54 114 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	379 494 €	-
Dotations aux provisions d'exploitation	811 €	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>3 993 471 €</b>	<b>2 099 421 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>-317 763 €</b>	<b>-69 662 €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	36 360 €	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	3 667 €	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>40 026 €</b>	<b>0 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>-40 026 €</b>	<b>0 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Charges exceptionnelles	1 198 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>1 198 €</b>	<b>0 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-1 198 €</b>	<b>0 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>1 091 416 €</b>	<b>73 273 €</b>

(1) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

# ANNEXES FINANCIÈRES



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2022 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 31/12/2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 38 460 000 €.

### 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 entretien s'élève à 19 200 € au 31 décembre 2022.

### 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 imputation sur la prime d'émission.

### 7. Emprunts

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 2022 un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>10 091 500 €</b>	-	-	<b>37 381 799 €</b>
Locaux commerciaux	10 091 500 €	27 290 299 €	-	37 381 799 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 091 500 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 381 799 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
2021	CASINO - AUZEVILLE TOLOSANE	4 447 562 €	-	4 447 562 €
2021	OPTICIEN / CIC / CARREFOUR - BORDEAUX	3 365 799 €	-	3 365 799 €
2021	CABINET DENTAIRE GENNEVILLIERS	801 111 €	-	801 111 €
2021	CERBALLIANCE LILLE	1 477 028 €	-	1 477 028 €
	<b>Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice</b>	<b>10 091 500 €</b>	<b>-</b>	<b>10 091 500 €</b>
2022	BOULANGERIE. / MICRO CRECHE - REIMS	-	992 219 €	992 219 €
2022	LABORATOIRE CERBALLIANCE LILLE ETOILE	-	727 303 €	727 303 €
2022	ALDI MARSEILLE	-	6 242 090 €	6 242 090 €
2022	OPCI MEDECIS SAINT ETIENNE	-	13 728 794 €	13 728 794 €
2022	DENTEGO DUNKERQUE	-	1 094 541 €	1 094 541 €
2022	DIA GRANOLLERS (Espagne)	-	4 505 352 €	4 505 352 €
	<b>Nouveaux actifs immobilisés de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>27 290 299 €</b>	<b>27 290 299 €</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>10 091 500 €</b>	<b>27 290 299 €</b>	<b>37 381 799 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	17 679 545 €	24 200 748 €	41 880 293 €
Emprunts	-	5 580 000 €	5 580 000 €
Valeurs immobilisées	-10 091 500 €	-27 290 299 €	-37 381 799 €
Frais d'acquisition	-383 310 €	-1 337 110 €	-1 720 420 €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>7 204 734</b>	<b>1 153 339</b>	<b>8 358 074</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	47 612 651 €	17 751 552 €	29 861 099 €
Actif immobilisé	37 381 799 €	10 091 500 €	27 290 299 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>10 230 852 €</b>	<b>7 660 052 €</b>	<b>2 570 800 €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	537 274 €	123 708 €	413 566 €
Autres créances	1 515 713 €	1 124 995 €	390 717 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 052 987 €</b>	<b>1 248 703 €</b>	<b>804 284 €</b>
Fournisseurs	1 796 458 €	1 404 918 €	391 540 €
Autres dettes	872 259 €	211 590 €	660 669 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 668 717 €</b>	<b>1 616 508 €</b>	<b>1 052 209 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(247 925) €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>615 730 €</b>	<b>367 805 €</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>10 846 582 €</b>	<b>8 027 857 €</b>	<b>2 818 725 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 265 €	-	-	1 265 €
Charges à répartir	-	4 477 €	-	4 477 €
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 265 €</b>	<b>4 477 €</b>	<b>-</b>	<b>5 743 €</b>
Provisions pour gros entretien	-	19 200 €	-	19 200 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>-</b>	<b>19 200 €</b>	<b>-</b>	<b>19 200 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>1 265 €</b>	<b>23 677 €</b>	<b>-</b>	<b>24 943 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (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	-	-	3 000 €	-	-	3 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	7 200 €	-	-	7 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	9 000 €	-	-	9 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 200 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 200 €</b>

## Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES	31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	1 265 €	1 265 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	37 381 799 €	-	37 381 799 €	10 091 500 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon méthode de mise en équivalence	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILIÉ</b>	<b>37 383 064 €</b>	<b>1 265 €</b>	<b>37 381 799 €</b>	<b>10 091 500 €</b>
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Encours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	537 274 €	-	537 274 €	123 708 €
Autres créances	86 089 €	-	86 089 €	741 685 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	10 846 582 €	-	10 846 582 €	8 027 857 €
Charges constatées d'avance	97 €	-	97 €	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>11 470 042 €</b>	<b>-</b>	<b>11 470 042 €</b>	<b>8 893 251 €</b>
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>1 429 527 €</b>	<b>-</b>	<b>1 429 527 €</b>	<b>383 310 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>50 282 633 €</b>	<b>1 265 €</b>	<b>50 281 368 €</b>	<b>19 368 061 €</b>

## Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	35 726 312 €	15 113 338 €
Primes d'émission	6 153 981 €	2 566 207 €
Prélèvements sur prime d'émission	(395 352) €	(1 265) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	25 093 €	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 091 416 €</b>	<b>73 273 €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>(624 359) €</b>	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>41 977 091 €</b>	<b>17 751 552 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretien (PGE)	19 200 €	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 200 €</b>	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	36 360 €	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 580 000 €	-
Emprunts et dettes financières divers	126 356 €	51 060 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 796 458 €	1 404 918 €
Dettes fiscales et sociales	193 894 €	41 875 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	54 920 €	37 768 €
Produits constatés d'avance	497 088 €	80 886 €
<b>DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>8 285 077 €</b>	<b>1 616 508 €</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>50 281 368 €</b>	<b>19 368 060 €</b>

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2022



# 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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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 30 mars 2023,

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 2022, une commission sur les souscriptions de 3 296 049 €, 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 2022, un montant de 218 107 €.

##### 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 2022, d'un montant de 421 384 €.

##### 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 2022.

##### Commission de cession de parts

Votre société verse à la 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 2022.

#### 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 2022, un montant de 5 000 €.

#### 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 2022.

Fait à Paris, le 30 mars 2023

Le commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



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 2022.

Durant l'année 2022, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, les 8 mars 2022 et le 29 novembre en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 14 mars 2023, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2022. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2022, le capital de CRISTAL Life se répartit entre 1 190 associés qui détiennent 238 175 parts pour un capital social de 35 726 312 €, soit 11 908 770 € prime d'émission incluse.

La capitalisation est de 47 635 082 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2022 s'élève à 137 419 parts.

### Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 38 460 000 €.

### Acquisitions immobilières au cours de l'année 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI CRISTAL Life a procédé à 6 acquisitions pour un montant global de 28,2 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 1 500 150 € au titre de l'année 2022.

L'ensemble des actifs sont en exploitations, aucune vacance locative impact le patrimoine acquis

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion de mars 2023, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Life pour 2022 et applicables au cours de l'année 2023.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	41 977 091 €	176,24 €
Valeur de réalisation	43 055 292 €	180,77 €
Valeur de reconstitution	52 006 487 €	218,35 €

### Comptes et résultat

Également lors du dernier conseil surveillance, a plus particulièrement été consacré à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2022 fait apparaître un résultat net de 1 091 416 €.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2022 soit 78 796 €. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 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 2022 à :

- L'administration de la société : 218 107 € TTC
- La collecte des capitaux : 3 269 049 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 379 494 € TTI
- La convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 5 000 €.

### Projets de résolutions

Lors de la réunion de mars 2023 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 des ARTICLES 2, 16, 19 & 23 des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiées lors de la réunion mars 2023, 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 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 27 mars 2023 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance représenté par son président M. Renaud ESTIENNE.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

---

**Assemblée générale 2023**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**



# 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 2022 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 2022 s'élevant à la somme de 1 091 416 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2022	1 091 416 €
Report à nouveau	25 093 €
Résultat à affecter	1 116 509 €
Dividende T1 2022 (règlement en avril 2022)	93 670 €
Dividende T2 2022 (règlement en juillet 2022)	226 966 €
Dividende T3 2022 (règlement en octobre 2022)	303 723 €
Résultat à affecter	492 150 €
Dividende T4 2022 (règlement en janvier 2023)	413 354 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2022	78 796 €
Affectation au report à nouveau	78 796 €

### 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 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	41 977 091 €	176,24 €
Valeur de réalisation	43 055 292 €	180,77 €
Valeur de reconstitution	52 006 487 €	218,35 €

### 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 2023 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective 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 extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide d'étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe.

En conséquence, l'ARTICLE 2 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 2

OBJET

La société a pour objet :

Une dimension patrimoniale

- l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France ou en Europe.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 2 demeure inchangé.

### Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité en France ainsi qu'en Europe et à apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

### Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de mettre en conformité les ARTICLES 16 et 23 des statuts avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs qui est venue supprimer l'obligation de demander l'autorisation de l'assemblée générale pour les échanges, aliénations ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier.

### Douzième résolution

En conséquence de l'adoption de la onzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 16 des statuts relatif aux attributions et pouvoirs de la Société de gestion.

En conséquence, l'ARTICLE 16 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société, est limitée à un montant qui ne pourra dépasser 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat ».

### Treizième résolution

En conséquence de l'adoption de la onzième résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 23 des statuts relatif à l'assemblée générale ordinaire.

En conséquence, l'ARTICLE 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

(...). »

Le reste de l'ARTICLE 23 demeure inchangé.

### Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 19 des statuts relatifs au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.3 : DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

19.4 : RÉMUNÉRATION ET DÉFRAIEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

### Quinzième 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-proprétaire 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**

Taux de distribution : 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

**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.

