



**RAPPORT  
ANNUEL  
2023**



# Sommaire

- 5** [Informations](#)
- 6** [Panorama](#)
- 7** [Chiffres clés](#)
- 8** [Rapport de la Société de gestion](#)
- 32** [SFDR](#)
- 40** [Les comptes au 31 décembre 2023](#)
- 44** [Annexes financières](#)
- 52** [Rapports du Commissaire aux comptes](#)
- 56** [Rapport du conseil de surveillance](#)
- 58** [Projets de résolutions](#)
- 62** [Glossaire](#)



# Informations

**CRISTAL**  
Life

## Caractéristiques

### SCPI CRISTAL Life

Société civile de placement immobilier à capital variable 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 - 70 bis, rue Mademoiselle - 75015 PARIS

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 clos le 31 décembre 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 :



En écho à la crise immobilière et à la remontée des taux d'intérêt qui ont sonné la fin du cycle immobilier lié à l'époque de l'argent « gratuit », certaines SCPI, parmi les plus gros véhicules, ont annoncé en juillet 2023 des baisses du prix de souscription de leurs parts de l'ordre de 10% à 20%, de quoi instiller dans l'esprit des associés et des investisseurs attachés à ce placement que toutes les SCPI pourraient à leur tour dévaloriser leurs parts.

En réalité la situation a révélé qu'il s'agissait de 26 véhicules sur 209 recensés et que ces SCPI avaient majoritairement investi dans les immeubles de bureaux. Une classe d'actifs auxquels nombre de fonds immobiliers parmi les plus importants ont consacré des volumes massifs d'acquisitions les années de fortes collectes.

Cette tendance a vraisemblablement provoqué une compression excessive des rendements de cette catégorie d'actifs et entraîné des corrections de valeurs plus fortes, par ailleurs amplifiée par une montée de la vacance en lien avec le développement du coworking, l'incitation au télétravail des grands utilisateurs et la difficulté à rénover ou transformer la partie obsolète du parc de bureaux.

Il est heureux de constater que la grande majorité des fonds a résisté à la crise immobilière et fait mieux, comme certaines SCPI en ont fait la démonstration en 2023.

C'est le cas des SCPI CRISTAL Rente et CRISTAL Life gérées par Inter Gestion REIM.

La première qui, plus d'une décennie après son lancement avec une approche différenciante et européenne en termes d'allocation d'actifs et près de 700 millions d'euros de capitalisation, affiche une grande stabilité de ses performances.

Et la plus récente, CRISTAL Life, diversifiée et également européenne qui, à peine 3 ans après son lancement, a franchi le seuil symbolique des 100 millions d'euros de capitalisation et augmenté en novembre 2023 le prix de la part grâce à la valorisation de ses investissements.

Comment désormais appréhender 2024 et les années à venir dans le nouveau contexte de changement de paradigme de l'investissement immobilier ? Beaucoup, pour attirer et séduire les épargnants, parlent d'une période d'opportunités.

Ne nous trompons pas, une politique d'investissement ne se construit pas sur les seules opportunités d'acquisitions d'aujourd'hui en cette période d'ajustement entre propriétaires obligés de vendre et investisseurs disposant de cash.

Chez Inter Gestion REIM, nous allons continuer à analyser à 360° les marchés et évaluer la solidité à long terme de toutes les cibles d'acquisitions, murs et locataires, bilan environnemental, et au-delà des cycles immobiliers dont on peut se demander si ces cycles ne sont tout simplement que la conséquence des comportements par trop souvent comparables des acteurs du marché.

Enfin rappelons que les qualités intrinsèques de la SCPI en font un outil de gestion patrimoniale unique, permettant de répondre aux nombreuses aspirations profondes personnelles et familiales des épargnants et investisseurs.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés



|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
|    | <p><b>Distribution</b></p> <p>Taux par part en 2023<br/>Supérieur aux 4,52% du marché des SCPI<br/>– Source IEIF</p>      | <p><b>6,02%</b></p>    |
|    | <p><b>Capitalisation*</b></p>   | <p><b>107,8 M€</b></p> |
|  | <p><b>Associés*</b></p>   | <p><b>3 170</b></p>    |
|  | <p><b>Nouveaux actifs</b><br/>Total de 21</p>   | <p><b>11</b></p>       |
|  | <p><b>Souscription</b></p> <p>Prix par part<br/>Le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023 était de 200 €</p> | <p><b>204 €</b></p>    |
|   | <p>Valeur de reconstitution</p>   | <p><b>223,58 €</b></p> |
|   | <p>Valeur de réalisation</p>  | <p><b>185,10 €</b></p> |
|  | <p><b>TRI cible</b> 10 ans</p>  | <p><b>5,40%</b></p>    |

# 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 hors frais s'élève à 51 774 504 €.

Évolution du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> novembre 2023 : 204 €.

La collecte nette s'établit à 51 284 463 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2023 a atteint 79 271 907 €, soit une capitalisation de 107 809 793 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

| 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 €                  |
| 2023  | 79 271 907 €                        | 528 479                  | 3 170                      | 7 060 271 €   | 204 €                  |

## Marché des parts

2 782 parts ont été retirées au cours de l'année 2023.

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

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

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  | -                        | 0,00%  | 0 jour                               | -                             | -   |
| 2022  | 561                      | 0,24%  | 1 jour                               | -                             | -   |
| 2023  | 2 782                    | 0,53%  | 1,38 jours                           | -                             | -   |

## 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 2023, 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 | 100%        | Taux d'intérêt annuel fixe | 2,90%     | 2027                  |
| <b>TOTAL EMPRUNT</b> |             |                       | <b>5 580 000 €</b> |       |             |                            |           |                       |

## Ratio d'endettement au 31/12/2023

| RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS | DONNÉES      |
|---|--------------|
| Actifs immobilisés au 31/12/2023                        | 79 532 227 € |
| Ratio d'endettement effectif au 31/12/2023              | 7,02%        |

**RAPPEL :** Le Ratio d'endettement voté par l'assemblée générale est égal au tiers de la valeur des actifs immobilisés.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI CRISTAL Life a pour objectif d'investir en zone euro, notamment en France, dans des actifs nécessaires aux besoins essentiels à la vie des personnes : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles, les loisirs. Le 19 juin 2023, lors de l'assemblée générale extraordinaire, les associés ont voté favorablement à la modification de l'ARTICLE 2 des statuts pour étendre l'objet social de la SCPI afin de lui permettre d'exercer son activité en Europe. La Société de gestion a sollicité l'obtention d'un nouveau visa sur la note d'information auprès de l'Autorité des marchés financiers.

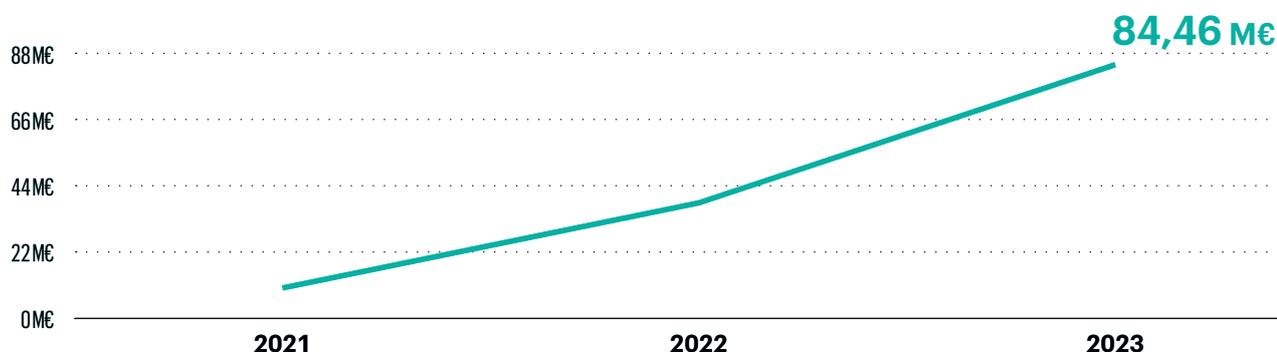
### Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023 :

| ACTIVITÉ | ENSEIGNE                   | DÉPARTEMENT       | VILLE                   |
|----------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| COMMERCE | CASINO                     | Haute-Garonne     | AUZEVILLE-TOLOSANE      |
| COMMERCE | CARREFOUR                  | Gironde           | BORDEAUX                |
| COMMERCE | CIC                        | Gironde           | BORDEAUX                |
| COMMERCE | BOULANGERIE                | Marne             | REIMS                   |
| COMMERCE | ALDI                       | Bouches-du-Rhône  | MARSEILLE               |
| COMMERCE | DIA                        | Espagne           | GRANOLLERS              |
| COMMERCE | CASINO                     | Jura              | LONS LE SAUNIER         |
| COMMERCE | INTERMARCHÉ                | Yvelines          | LE CHESNAY-ROCQUENCOURT |
| BUREAU   | URSSAF                     | Loire             | SAINT-ETIENNE           |
| BUREAU   | ATG REAL ESTATE            | Pays-bas          | NOORDWIJK               |
| BUREAU   | TINSA                      | Espagne           | LAS ROZAS DE MADRID     |
| 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               |
| SANTÉ    | DENTEGO                    | Calvados          | BAYEUX                  |
| SANTÉ    | DENTEGO                    | Calvados          | CAEN                    |
| SANTÉ    | DENTEGO                    | Calvados          | HEROUVILLE              |
| SANTÉ    | DENTEGO                    | Calvados          | LISIEUX                 |
| SANTÉ    | BIOLAM/UBISANTÉ/UNILABS    | Nord              | VALENCIENNES            |
| SANTÉ    | SCI PLACE DE LA GARE       | Aisne             | VILLERS-COTTERETS       |
| SANTÉ    | LES PTITS BOSS             | Seine-Saint-Denis | MONTREUIL               |

La SCPI CRISTAL Life détient au 31/12/2023 un patrimoine immobilier composé de 24 lots représentant une surface de 40 456 m<sup>2</sup>.

## Évolution du patrimoine dans le temps



### Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI a procédé à 8 acquisitions pour un montant global de 43,9 M€ et sur la base d'un taux brut acte en main de 7,45% soit une progression de 21% par rapport au taux AEM de 2022.

## Casino - Carrefour

FRANCE

ACQUIS LE 29/03/2023

LONS-LE-SAUNIER

TAUX AEM

8,00%

SURFACE

7 441 m<sup>2</sup>

WALB / WALT

5 / 8 ans

PRIX D'ACQUISITION

14,9 M€

Ce Casino a été sélectionné par Carrefour dans la première tranche de rachat des fonds de commerce du groupe Casino. Avec un taux d'effort largement en dessous de la moyenne du parc Casino, les performances avant reprise sont déjà positives. Peu de concurrence sur sa zone de chalandise.



## Portefeuille de cabinets dentaires

FRANCE

ACQUIS LE 04/07/2023

CALVADOS

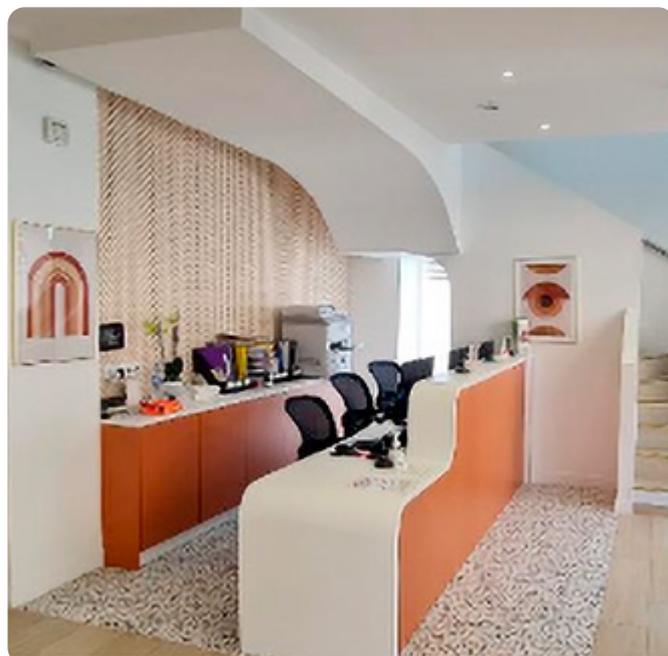
TAUX AEM  
**6,58%**

SURFACE  
**893 m<sup>2</sup>**

WALB  
**5,39 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**6,5 M€**

4 lignes sélectionnées à Caen, Hérouville, Lisieux et Bayeux. CRISTAL Life complète son offre de santé de proximité avec un réseau comptant désormais 80 centres.



## Centre médical

FRANCE

ACQUIS LE 27/07/2023

VALENCIENNES

TAUX AEM  
**7,00%**

SURFACE  
**387 m<sup>2</sup>**

WALB / WALT  
**3,2 / 7,37 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**1,56 M€**

Au sein d'un centre médical récent, 3 laboratoires d'analyse médicale faisant partie des plus grands réseaux dans un marché de la santé qui se consolide. Un rendement au-dessus de la moyenne du marché dans ce secteur.



## ATG Europe

PAYS-BAS

ACQUIS LE 18/08/2023

NOORDWIJK

TAUX AEM  
**7,02%**

SURFACE  
**2 281 m<sup>2</sup>**

WALB / WALT  
**9,2 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**5 M€**

ATG Europe s'appuie depuis 1969 sur une équipe internationale hautement qualifiée pour proposer des solutions d'innovation dans le domaine spatial, Big Science et défense.

Le business model s'inscrit plutôt sur un temps long avec un portefeuille de projets souvent supérieur à 5 voire 10 ans. Situé à 20km de La Haye, dans un secteur dédié principalement aux technologies de pointe.



## Cabinet dentaire

FRANCE

ACQUIS LE 14/09/2023

VILLERS COTTERÊTS

TAUX AEM  
**6,20%**

SURFACE  
**953 m<sup>2</sup>**

WALB  
**9 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**3,87 M€**

« L'espace Edenaël » regroupant 5 cabinets et 2 blocs chirurgicaux, s'est installé dans un ensemble immobilier totalement réhabilité, en face de la gare. Le locataire a signé un bail de 9 ans ferme sur un taux d'effort confortable au regard du chiffre d'affaires généré par le centre dentaire.



## Crèche

FRANCE

ACQUIS LE 29/09/2023

MONTREUIL

TAUX AEM  
**6,20%**

SURFACE  
**170 m<sup>2</sup>**

WALB / WALT  
**6 / 10 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**567 K€**

Crèche occupée par l'enseigne les LES P'TITS BOSS opérateur local en développement en IDF avec 13 micro crèches en fin d'année. Fraichement implantée à Montreuil en pied d'immeuble d'un actif récent.

Le bail de 10 ans dont 6 ans ferme s'ajoute à la qualité de la localisation.



## TINSA

ESPAGNE

ACQUIS LE 05/12/2023

MADRID - LAS ROZAS

TAUX AEM  
**8,23%**

SURFACE  
**5 115 m<sup>2</sup>**

WALB / WALT  
**5 / 10 ans**

PRIX D'ACQUISITION  
**8,15 M€**

Notre choix d'investissement s'est fondé selon les piliers habituels de la stratégie de la SCPI CRISTAL Life :

Un locataire international, TINSA, N°1 de l'expertise et de la data immobilière en Espagne et en Amérique latine.

Un immeuble récemment rénové, priorisant le confort de ses salariés (traitement de l'acoustique, LED..).

Une implantation au sein d'une zone mixte à 25 minutes de Madrid, mêlant Bureaux, Commerces et Résidentiel haut de gamme.



## Intermarché

FRANCE

ACQUIS LE 12/12/2023

LE CHESNAY ROCQUENCOURT

TAUX AEM

**7,00%**

SURFACE

**1 361 m<sup>2</sup>**

WALB / WALT

**6 / 10 ans**

PRIX D'ACQUISITION

**3,44 M€**

Situé dans un éco-quartier récent de 300 logements comprenant un Ehpad de 100 chambres – un Hôtel B&B et le siège de l'INRIA.

Un magasin neuf présentant un business plan solide.

Un parc locatif de 78 places en R-1.

Le pouvoir d'achat du Chesnay-Rocquencourt et sa faible offre en alimentaire de proximité nous permet de valider la pérennité de l'activité sur le site.

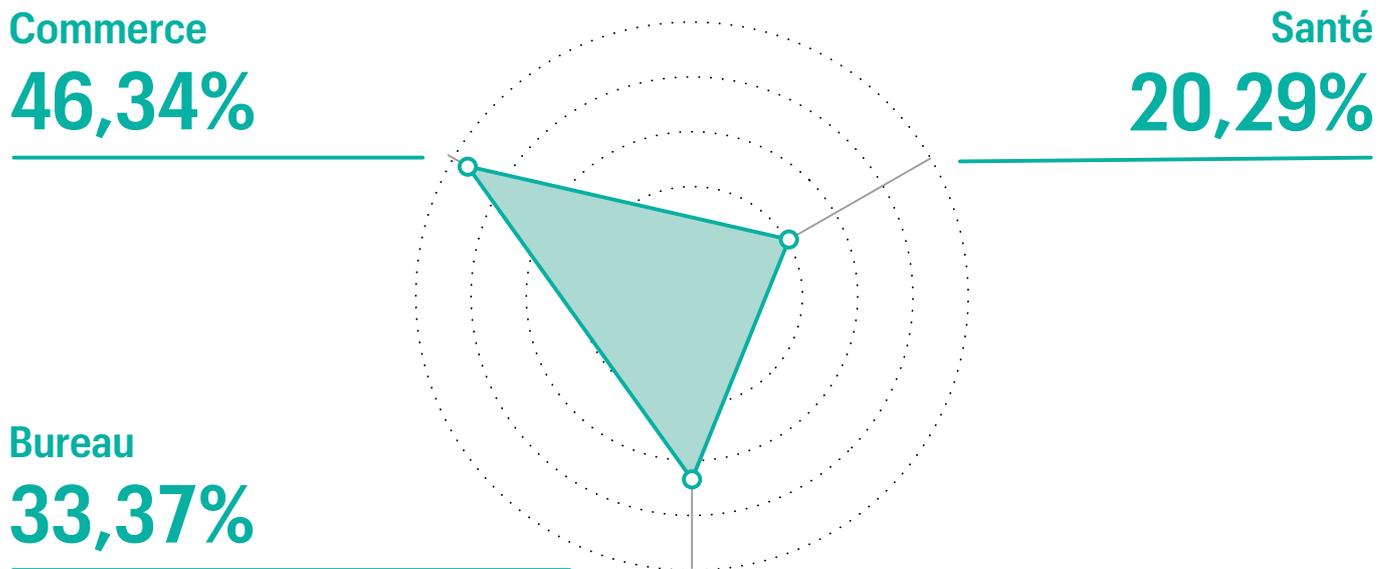




## Répartition du patrimoine par localisation



## Répartition du patrimoine par typologie d'activité



## Point sur le marché en France

### Le commerce alimentaire

La grande distribution alimentaire entre en phase de recomposition avec la cession des magasins Casino, le rachat de Cora et Match et l'impact de l'inflation sur les produits de grande consommation. Évalué à environ 200 Mds d'euros en 2023 en fonction de différentes données, le secteur est aujourd'hui représenté par le Groupement E. Leclerc avec 23,50% des parts, suivi par le Groupe Carrefour (19,8%) et le Groupement Les Mousquetaires (16,10%). Concernant Lidl et Aldi, leurs parts de marché sont en stagnation (7,8% et 2,8%) et les deux enseignes ont du mal à fidéliser la clientèle malgré la présence renforcée en termes de marketing. Les deux lignes de consolidation pour Carrefour avec l'absorption de Cora et Match et la cession progressive des magasins Casino à Intermarché devront renforcer la présence de ces deux Groupements face à la progression consécutive du groupe Leclerc. Ce secteur reste très recherché en termes d'investissement par les acteurs institutionnels et privés mais ne représente qu'une part très restreinte des cessions contrairement aux années précédentes (13% en 2022, 19% en 2021 et 2020 selon les données JLL).

Plus globalement, le commerce en tant que classe d'actifs a enregistré un montant total de 3 Mds d'euros d'investissement en 2023 et se concentre en majeure partie aujourd'hui sur la cession des centres commerciaux et des Retail Park par rapport aux centres villes ou, comme nous l'avons précisé précédemment, aux enseignes alimentaires. La décompression des taux sur toutes les classes d'actif s'est poursuivie, accompagnée par la perspective d'une baisse des taux directeurs fin décembre 2023. Concernant le commerce, la correction initiée en période Covid devrait se terminer le courant de l'année 2024 en permettant aux taux de se stabiliser aux alentours de 4,25%-5% en fonction de la typologie et retrouver la dynamique transactionnelle précédente.

Selon les données Procos à septembre 2023, les secteurs qui continuent leur résistance à tous les aléas conjoncturels sont l'alimentaire, la beauté, la restauration, l'optique et le sport. Leurs performances représentent une moyenne globale entre +3% et +4% des volumes vendus et sont comparables avec celles de l'année 2022.

De très fortes baisses caractérisent en revanche le secteur de l'habillement-chaussure (-23%) et de l'équipement de la maison (-6,2%).

En ce qui concerne les CA, la période profite aux hypermarchés qui surperforment par rapport à la proximité avec toutefois l'écart entre les chiffres d'affaires en hausse (+9%) et la baisse des volumes (-3,5%) sauf pour les ventes sur Internet. Ce phénomène est présent dans tous les pays de la zone euro sous l'impact de l'inflation.

Le commerce évolue et évoluera certes avec les transformations digitales, IA et RSE mais restera toujours une activité prioritaire et nécessaire pour les besoins de la population mondiale.

### Le secteur de la santé

Le marché immobilier de santé joue un rôle de plus en plus répondant dans des poches d'allocation d'actifs auprès des différentes structures d'investissement. De plus en plus liquide, le volume d'investissement sur ce secteur a représenté 5,7 Mds d'euros entre 2018 et 2022 contre 2,6 Mds d'euros entre 2013 et 2017 sur les marchés allemand, français, belge, italien, espagnol et portugais. Plusieurs facteurs socio-économiques et financiers jouent dans l'augmentation de la taille du marché : vieillissement de la population, indépendance sanitaire et budget public, volatilité moins élevée des taux de rendement et potentiel d'expansion et d'externalisation. La décompression des taux entre le 3ème trimestre 2022 et 3ème trimestre 2023 a varié entre 50 et 100 pbs pour cette classe d'actifs en Europe par rapport à 150 pbs en moyenne pour les bureaux. La cession d'Icade Santé à Primonial REIM pour 1,4 Mds d'euros a boosté les volumes d'investissement au 3T2023 de 12% sur un an. En revanche, le total de 9 Mds d'euros d'acquisition sur 12 mois glissants représente une baisse de 37% par rapport à la période précédente. La France a capté plus de 31% de parts de marché en termes d'acquisition en 2023 étant précisé que la plupart des investisseurs sont situés en Allemagne, UK, Suisse et aux Pays-Bas. Le marché est très large en terme de structures privées et publiques, le parc et les capacités en cliniques MCO, SMR, PSY et EPHAD avec des stratégies immobilières de Korian, Ramsay, Elsan légèrement variables et fait l'objet d'une stratégie croissante sur le marché des sociétés de gestion comme Amundi ou BNP. Le partenariat entre Oxford Properties Group et Novaxia dans le co-investissement des actifs immobiliers Life Sciences pour accélérer la croissance du secteur en France fait partie des approches reliant l'immobilier et l'innovation scientifique en matière de santé. Malgré une structuration relativement lente en comparaison aux autres actifs, ce marché n'est pas encore mature et offrira beaucoup d'opportunité aux investisseurs cherchant à consolider leur exposition à cette classe d'actifs.

### Le secteur du bureau

L'investissement en immobilier de bureaux a enregistré une baisse en passant de 70% à 53% du fait des facteurs cumulatifs liés à l'essor du travail hybride, le financement limité, la décompression généralisée des taux de rendement des actifs immobiliers en 2023.

6,4 Mds d'euros ont été investis sur le marché français avec une baisse de 56% en IDF et 52% en région par rapport à l'année 2022 avec une répartition suivante : 4,7 Mds d'euros pour Paris/IDF et 1,7 Mds d'euros pour les grandes métropoles régionales.

Les transactions inférieures à 30M d'euros représentent presque la totalité des transactions et 60% des volumes de l'année.

La liquidité limitée pour les transactions en Ile-de-France et un intérêt plus important pour les immeubles neufs de bureaux en région démontrent une certaine fracturation du marché. Il en est de même pour la demande placée qui

reste présente en IDF mais insuffisante pour absorber l'offre immédiate de 4 759 00 m<sup>2</sup> au 4T2023 mais dont la qualité se dégrade en régions notamment en ce qui concerne les investissements en VEFA.

Cette situation est également renforcée par l'accélération des stratégies value-add des investisseurs, l'impact du sujet environnemental et les craintes liées de la révision du PLU bioclimatique. Les prix métriques dans Paris QCA ont enregistré en 2023 une baisse moyenne de 20% et hors de Paris de plus de 25% démontrant la tendance des investisseurs à augmenter une prime de risque de 100 voire 150 pbs de base.

## Point sur le marché en Europe

### Le marché espagnol

Le marché des bureaux en Espagne a atteint un montant total de 1,223M d'euros d'investissement, Madrid représentant 73% du volume total des acquisitions. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'est achevé avec 300M d'euros de transactions du au repricing sur le marché qui n'a pas freiné les véhicules français d'investissement en recherche de rendements attractifs et des baux longs ni les fonds value add.

Le rendement des bureaux prime à Madrid à fin décembre 2023 s'est élevé à 4,60% (+70% pbs par rapport au décembre 2022). Le secteur est aujourd'hui caractérisé par une demande placée entre 450 000 et 475 000 m<sup>2</sup>, la pression à la hausse sur les loyers entraînés par la rareté des immeubles classés A et l'augmentation potentielle du taux de vacance sur les très grandes surfaces, moins recherchées par de petites entreprises très actives sur le marché.

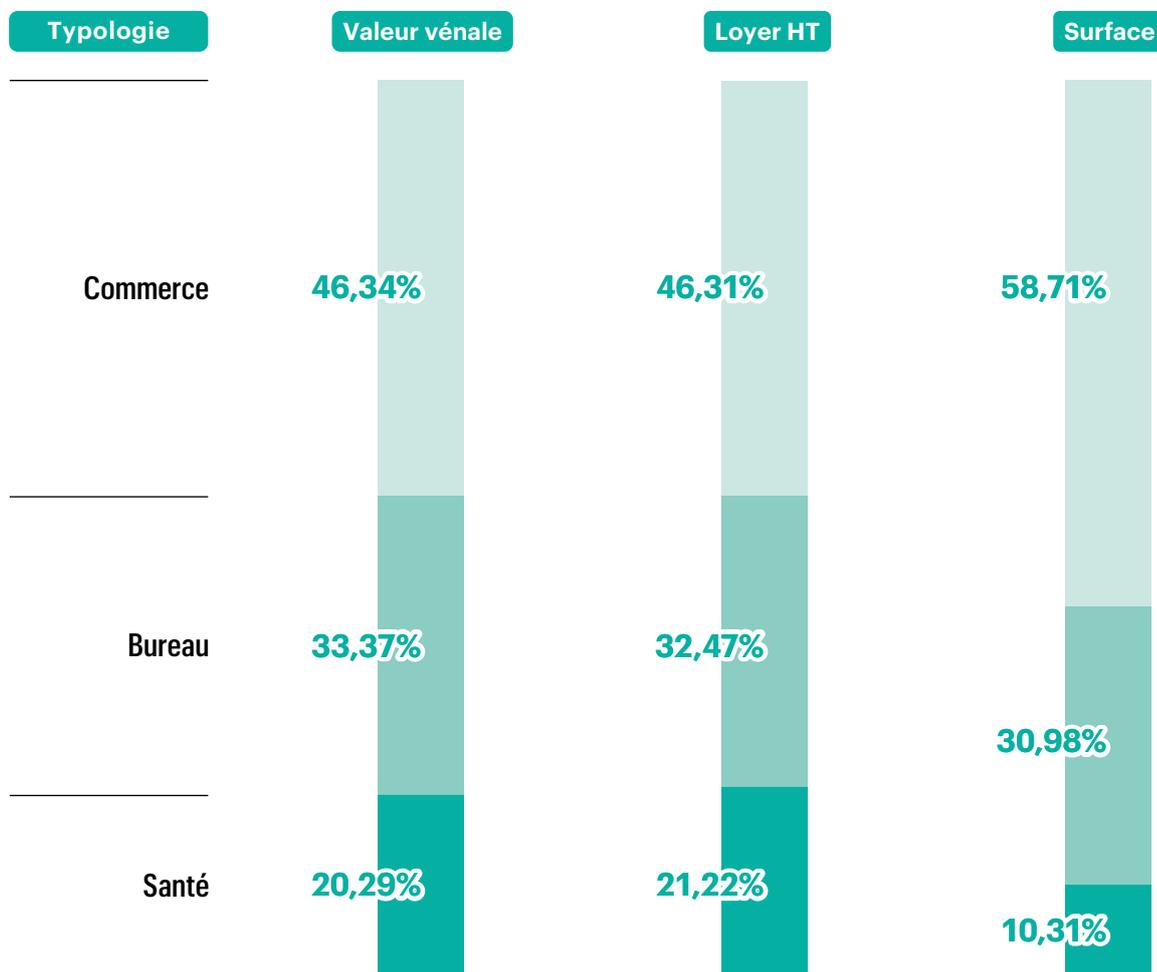
Les investissements portant sur les centres commerciaux et les retail park ont représenté 45% de tous les investissements dans les actifs commerciaux en 2023. Le nombre des opérations portant sur les retail park est passé d'une en 2022 à cinq en 2023 témoignant d'un intérêt croissant des investisseurs pour cette typologie d'actifs. En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont augmenté de 50 pbs en moyenne pour les high streets (4%), de 75 pbs pour les centres commerciaux et de 100 pbs (6,75%) pour les retail park (6,50%). Le marché espagnol des centres commerciaux est un secteur déjà consolidé et la tendance actuelle est de procéder aux travaux de « refurbishment » conformément aux dernières exigences techniques et aux critères de durabilité, ce qui crée et créera un effet de polarisation comme sur le marché de bureaux.

### Le marché néerlandais

Le marché d'investissement du bureau a enregistré une baisse de 68% en 2023 par rapport à l'année précédente et a culminé à 1,3 Mds d'euros. Comme en France, le travail hybride, le taux d'intérêt et en conséquence la baisse des valeurs des actifs ont joué un rôle déterminant dans la réduction du montant des investissements. Le marché est actuellement sous tension des cessions forcées potentielles des actifs évalués entre 500 et 750M d'euros par les fonds d'investissement en recherche de liquidité. Par ailleurs, l'impact d'ESG et la demande des preneurs cherchant des bureaux qui répondraient à des critères de durabilité sont en train de redéfinir la notion de « core » et d'augmenter le risque de vacance pour les actifs obsolètes et/ou isolés des hubs de transport. De même, le loyer des actifs « durables » pourrait même augmenter de 20% du fait de la rareté de ces actifs aux Pays-Bas. Le taux initial de rendement brut d'Amsterdam en tant que taux indicateur se situait à 4% au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Le marché d'investissement en commerce a atteint 990M d'euros en 2023, ce qui représente une baisse de 51% par rapport à 2022. L'augmentation des transactions est attendue pour le second semestre 2024 en ce qui concerne les high streets et les supermarchés ou les commerces de proximité. Les 20 premières villes commerçantes du pays deviennent de plus en plus attractives du fait de la stabilité du marché, de la rapidité de la recommercialisation et du taux de vacance avoisinant à peine 6%. La durabilité prend une place de plus en plus large dans la sélection des actifs et les investisseurs institutionnels sont aujourd'hui dans une démarche de négociation des coûts annexes dédiés aux critères de durabilité, ce qui conduit progressivement et conduira à une augmentation du spread entre les actifs verts et « marrons ».

## Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



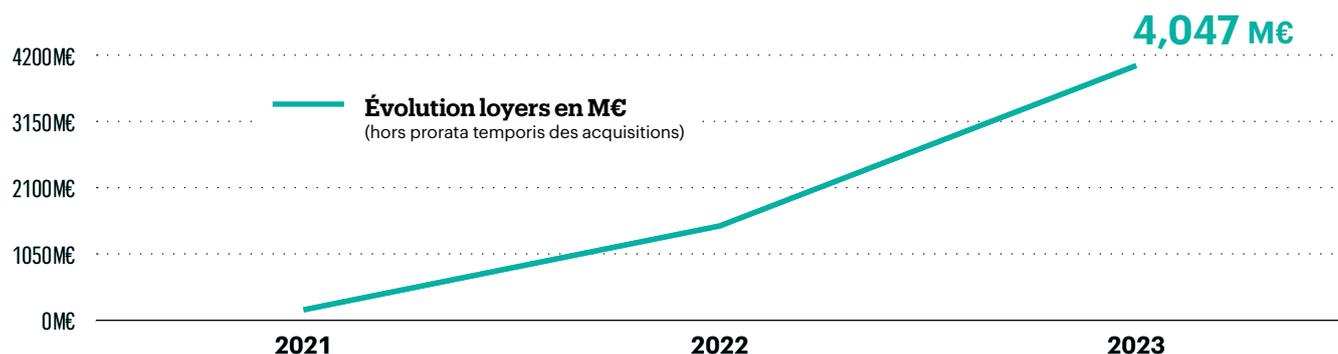
### Politique d'investissement immobilier

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 les loisirs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité. L'objectif de cette sélection est de constituer un patrimoine diversifié permettant de mutualiser les risques. Elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition conformément à l'ARTICLE 2 des statuts de la SCPI CRISTAL Life et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives - Évolution des loyers

Au titre de l'année 2023, la SCPI CRISTAL Life a facturé hors taxes et hors charges 4 047 031 € de loyers, soit une augmentation de 170%.



## Taux d'occupation financier

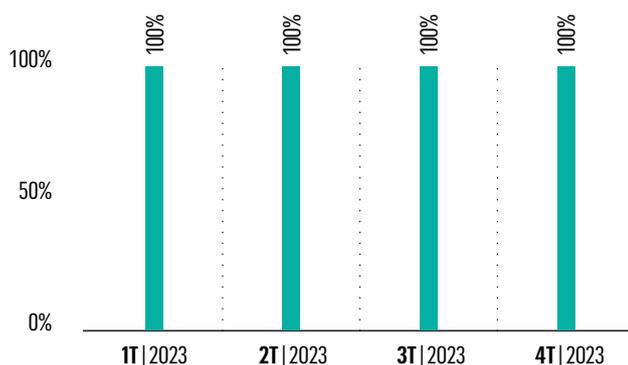
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### Taux d'occupation financier annuel



- Locaux occupés : 100%
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 0%
- Vacance locative : 0%**
- Locaux vacants sous promesse : 0%
- Locaux vacants en restructuration : 0%
- Locaux vacants en recherche de locataire : 0%

### Évolution du TOF au cours de l'année 2023



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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

## Contentieux en cours

### Contentieux contre ADENTAL GROUPE

Au 31 décembre 2023, ADENTAL GROUPE est débitrice à l'égard de CRISTAL Life de la somme de 199 568,55 € TTC en exécution de son bail, correspondant à :

- L'arriéré de loyers et charges pour l'année 2023, soit 164 671,93 € TTC,
- Au montant du loyer et des charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, soit 27 000 € TTC,
- Au montant de la taxe d'ordure ménagère 2023 et la taxe foncière 2023, soit 7 896,62 € TTC.

CRISTAL Life a assigné ADENTAL GROUPE devant le Tribunal Judiciaire de Lille aux fins notamment de constater l'acquisition de la clause résolutoire et la condamner à solder ses arriérés locatifs, majorés des intérêts au taux légal. Le 9 février 2024, ADENTAL Groupe et CRISTAL Life ont régularisé un protocole d'accord transactionnel qui mettra fin à ce litige sous condition de sa bonne réalisation.

### Contentieux contre la SARL COULARDIS et la 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 procédure de mise en état est en cours.

### Provision pour créances douteuses

Une provision de 12 333 € a été réalisée au titre des créances douteuses.

### Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Life a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 35 400 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entre 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 2023 s'élève à 2 899 209 €.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 3 323 454 €.

## Affectation du résultat

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

| BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2023                | 3 323 454 € |
|--|-------------|
| Report à nouveau                           | 78 796 €    |
| Résultat à affecter                        | 3 402 250 € |
| Dividende 1T2023 (distribué sur le 2T2023) | 506 856 €   |
| Dividende 2T2023 (distribué sur le 3T2023) | 636 860 €   |
| Dividende 3T2023 (distribué sur le 4T2023) | 804 284 €   |
| Résultat à affecter                        | 1 454 249 € |
| Dividende 4T2023 (distribué sur le 1T2024) | 983 770 €   |
| Résultat restant à affecter au 31/12/2023  | 470 479 €   |
| Affectation au Report à nouveau            | 470 479 €   |

### 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.

### Ventilation du résultat distribuable :

|  |        |
|--|--------|
| Part du report à nouveau sur le résultat à affecter  | 13,83% |
| 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 distribué sur le résultat à affecter  | 86,17% |

## Évolution historique des dividendes

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

|  | 2021     | 2022     | 2023      |
|--|----------|----------|-----------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier                                  | 196,00 € | 200,00 € | 200,00 €* |
| Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N) | 2,55 €   | 11,01 €  | 12,04 €   |
| Taux de distribution   | 5,37%    | 5,51%    | 6,02%     |

\* Le prix de souscription de la part s'élève à 204€ depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023

# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 84 470 000 € (hors droits).

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 77 096 637 €.

**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. »

| ANNÉE D'ACQUISITION | VILLE (DPT)                   | PRIX TOUS<br>FRAIS COMPRIS | FRAIS DROITS<br>HORS TAXES | PRIX HT HD<br>HORS FRAIS | EXPERTISE HD<br>AU 31/12 |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bureau</b>       |                               |                            |                            |                          |                          |
| 2022                | Saint-Etienne (42)            | 14 421 233 €               | 909 124 €                  | 13 512 109 €             | 14 250 000 €             |
| 2023                | Las Rosas de Madrid (Espagne) | 8 165 035 €                | 365 035 €                  | 7 800 000 €              | 8 900 000 €              |
| 2023                | Noordwijk (Pays-Bas)          | 5 034 868 €                | 617 608 €                  | 4 417 260 €              | 5 035 000 €              |
| <b>Commerce</b>     |                               |                            |                            |                          |                          |
| 2021                | Auzeville Tolosane (31)       | 4 669 326 €                | 419 326 €                  | 4 250 000 €              | 4 300 000 €              |
| 2021                | Bordeaux (33)                 | 950 071 €                  | 38 322 €                   | 911 749 €                | 1 040 000 €              |
| 2021                | Bordeaux (33)                 | 2 163 238 €                | 87 255 €                   | 2 075 983 €              | 2 130 000 €              |
| 2022                | Reims (51)                    | 453 899 €                  | 25 901 €                   | 427 998 €                | 490 000 €                |
| 2022                | Marseille (13)                | 6 259 789 €                | 111 789 €                  | 6 148 000 €              | 6 640 000 €              |
| 2022                | Granollers (Espagne)          | 4 598 959 €                | 258 959 €                  | 4 340 000 €              | 4 595 000 €              |
| 2023                | Lons le Saunier (39)          | 14 873 398 €               | 961 120 €                  | 13 912 278 €             | 16 500 000 €             |
| 2023                | Le Chesnay (78)               | 3 437 270 €                | 189 400 €                  | 3 247 870 €              | 3 440 000 €              |
| <b>Santé</b>        |                               |                            |                            |                          |                          |
| 2021                | Bordeaux (33)                 | 273 291 €                  | 11 023 €                   | 262 268 €                | 330 000 €                |
| 2021                | Gennevilliers (92)            | 803 637 €                  | 14 637 €                   | 789 000 €                | 840 000 €                |
| 2021                | Lille (59)                    | 1 455 200 €                | -                          | 1 455 200 €              | 1 450 000 €              |
| 2022                | Reims (51)                    | 542 616 €                  | 30 964 €                   | 511 652 €                | 500 000 €                |
| 2022                | Lille (59)                    | 764 901 €                  | 79 901 €                   | 685 000 €                | 700 000 €                |
| 2022                | Dunkerque (59)                | 1 152 627 €                | 75 382 €                   | 1 077 245 €              | 1 060 000 €              |
| 2023                | Bayeux (14)                   | 1 730 071 €                | 171 294 €                  | 1 558 777 €              | 1 780 000 €              |
| 2023                | Caen (14)                     | 1 308 714 €                | 129 862 €                  | 1 178 852 €              | 1 300 000 €              |
| 2023                | Herouville (14)               | 1 770 552 €                | 175 631 €                  | 1 594 921 €              | 1 730 000 €              |
| 2023                | Lisieux (14)                  | 1 629 358 €                | 162 658 €                  | 1 466 700 €              | 1 350 000 €              |
| 2023                | Valenciennes (59)             | 541 148 €                  | 35 599 €                   | 505 549 €                | 530 000 €                |
| 2023                | Valenciennes (59)             | 394 324 €                  | 25 940 €                   | 368 384 €                | 430 000 €                |
| 2023                | Valenciennes (59)             | 627 593 €                  | 41 286 €                   | 586 307 €                | 640 000 €                |
| 2023                | Villers Cotterets (02)        | 3 872 160 €                | 413 160 €                  | 3 459 000 €              | 3 900 000 €              |
| 2023                | Montreuil (93)                | 566 215 €                  | 11 680 €                   | 554 535 €                | 610 000 €                |
| <b>Totaux</b>       |                               | <b>82 459 493 €</b>        | <b>5 362 856 €</b>         | <b>77 096 637 €</b>      | <b>84 470 000 €</b>      |

## 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. L.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 5,79%, de 3% d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

| EN €                     | TOTAL 2023    | PAR PART |
|--------------------------|---------------|----------|
| Valeur comptable         | 92 882 728 €  | 175,75 € |
| Valeur de réalisation    | 97 820 501 €  | 185,10 € |
| Valeur de reconstitution | 118 157 384 € | 223,58 € |

## Évolution par part des résultats financiers

| ANNÉE  | 2023           |                | 2022           |                | 2021          |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|  | TOTAL          | %              | TOTAL          | %              | TOTAL         | %              |
| Nombre de parts (en jouissance)  | 352 853        |                | 149 963        |                | 100 756       |                |
| <b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>   |                |                |                |                |               |                |
| Recettes locatives brutes  | 14,12 €        | 40,89%         | 11,83 €        | 82,37%         | 2,16 €        | 100,00%        |
| Produits financiers (avant prélèvement libératoire)                              | 0,38 €         | 1,10%          | -              | -              | -             | -              |
| Produits divers  | 20,04 €        | 58,01%         | 2,53 €         | 17,63%         | -             | -              |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>   | <b>34,54 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>14,36 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>2,16 €</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>CHARGES</b>   |                |                |                |                |               |                |
| Charges immobilières   | 2,80 €         | 11,17%         | 2,15 €         | 47,41%         | 0,74 €        | 51,75%         |
| Autres frais de gestion  | 22,24 €        | 88,83%         | 2,39 €         | 52,59%         | 0,69 €        | 48,25%         |
| Entretien du patrimoine locatif  | -              | -              | -              | -              | -             | -              |
| Charges locatives non récupérées   | -              | -              | -              | -              | -             | -              |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>   | <b>25,03 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>4,54 €</b>  | <b>100,00%</b> | <b>1,43 €</b> | <b>100,00%</b> |
| Amortissements nets(2)   | -              | 0,00%          | 2,53 €         | 99,79%         | -             | -              |
| Provisions nettes(2)   | 0,08 €         | 100,00%        | 0,01 €         | 0,21%          | -             | -              |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>   | <b>0,08 €</b>  | <b>100,00%</b> | <b>2,54 €</b>  | <b>100,00%</b> | -             | -              |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>25,11 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>7,08 €</b>  | <b>200,00%</b> | <b>1,43 €</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>  | <b>9,42 €</b>  | -              | <b>7,28 €</b>  | -              | <b>0,73 €</b> | -              |
| Variation report à nouveau   | 1,33 €         | -              | 0,17 €         | -              | -             | -              |
| Variation autres réserves  | -              | -              | -              | -              | -             | -              |
| Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N) | 8,31 €         | -              | 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

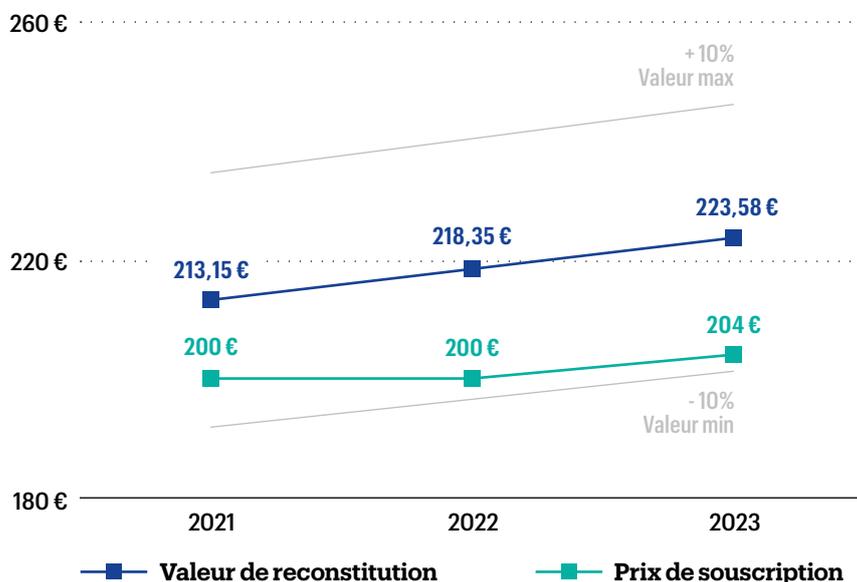
Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023, le prix de souscription d'une part est fixé à 204 € qui se décompose comme suit :

Valeur nominale de 150 € + Prime d'émission de 29,52 € + Frais de souscription 24,48 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2024.

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.



## Évolution du prix de la part

|  | 2021     | 2022     | 2023     | À COMPTER DU 01/11/2023 |
|--|----------|----------|----------|-------------------------|
| Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> janvier | 176,00 € | 176,00 € | 176,00 € | 179,52 €                |

## Valeur IFI

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 2024 est également 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 2023 à 468 760 € TTC au titre de l'administration de la société, à 7 060 270 € TTI au titre de la collecte des capitaux et à 657 650 € 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 2024 à la somme de 3 600 €.

Pour l'exercice 2024, 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 de 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 uniquement 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 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850€ sur l'exercice 2023.

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

# STRATÉGIE LIÉE À L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIÉTALE DES ACTIFS IMMOBILIERS

Consciente des impacts économiques et environnementaux sur la santé financière de ses locataires, la SCPI CRISTAL Life cherche la régularité de la performance et la valorisation sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels.

La SCPI CRISTAL Life est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) pour sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille.

Le label ISR est un outil permettant de choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, le label a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

Le label ISR, attribué au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, constitue un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable. Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Les objectifs généraux de la démarche ISR dans la politique d'investissement de la SCPI CRISTAL Life visent à constituer un portefeuille d'actifs qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : Connaître et explorer le potentiel environnemental de son patrimoine immobilier ainsi que réduire son empreinte carbone.
- Social : S'assurer que les actifs sont en rapport avec les besoins du territoire, et que leurs activités accueillent tous les utilisateurs quels que soient leur âge, taille ou handicap.
- Gouvernance : Implémenter une politique ISR qui engage toutes les parties prenantes.

## Objectifs environnementaux

Réaliser des audits énergétiques et assurer le suivi de la consommation d'énergie pour identifier comment améliorer la performance énergétique et carbone. Parallèlement, limiter le gaspillage de l'eau en investissant dans solutions hydro économes, en optimisant la gestion des déchets (en particulier pour les bâtiments de santé ainsi que les sites comprenant des déchets dangereux et chimiques). Avec une présence en région, de nombreuses réflexions seront menées pour exploiter au maximum les possibilités de biodiversité.

## Objectifs sociaux et sociétaux

Privilégier des investissements sur les secteurs nécessaires aux besoins essentiels : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

Ainsi, le fonds recherche des investissements qui privilégient l'accessibilité et le confort des occupants (les actifs concernés devront se situer à moins de 500 mètres d'un mode de transport en commun et assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif).

En parallèle, nous accordons de l'importance à ce que les services rendus aux occupants par les parties prenantes de nos investissements aient un standard de qualité pour faciliter l'accueil de personnes.

## Objectifs de gouvernance et relations avec les parties prenantes

La mise en place d'une politique ISR est un des points fondamentaux de la stratégie ISR du fonds. Pour y parvenir, Inter Gestion REIM, gérante, s'est dotée d'un référent ISR. Il améliorera la performance des actifs sur les thématiques ESG, et assurera des formations et sensibilisations sur les sujets ESG en interne avec les parties prenantes. L'objectif est d'engager tous les acteurs dans une gestion responsable. Cet engagement se traduit aussi par la distribution d'un guide des bonnes pratiques, et la réalisation d'enquêtes de satisfaction tous les trois ans pour améliorer le confort et parvenir à une meilleure relation avec les occupants. Parallèlement, les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM s'adapteront à l'ambition et se verront intégrer des clauses spécifiques. Les contrats avec les locataires incluront des baux verts vis-à-vis des preneurs pour assurer que la responsabilité ESG soit partagée avec toutes les parties prenantes. Les parties prenantes clés identifiées sont : Inter Gestion REIM, Inter Gestion Groupe, les locataires et les prestataires associés.

Une grille a été élaborée afin de mesurer l'engagement ESG comme défini par le référentiel du Label ISR, ce qui permet l'évaluation de la performance des actifs immobiliers du fonds : la grille permet d'avoir une notation ESG de chaque actif. Une note minimale (seuil) a été définie pour chaque thématique : E, S et G et en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds. Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

- Best in progress : Actifs dont le score est inférieur au « score seuil ESG ». Amélioration d'au moins 20% dans les 3 ans ou atteinte du score seuil ESG.
- Best in class : Actifs dont le score est supérieur au « score seuil ESG ». Au minimum, maintenir le score ESG moyen de ce panier d'actifs.

## 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.

### Risques inhérents au règlement Européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR)

#### (i) Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

### Facteurs de risques en matière de durabilité

#### Risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

#### Risques liés à la perte de biodiversité

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

#### Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

#### Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

Le risque d'atteinte à la réputation de la Société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

#### Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

CRISTAL Life répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). La société promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissements durables. À ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G. »).

Le processus d'investissement intègre une analyse ESG et une politique d'exclusion. La Société de gestion identifie les risques et les opportunités d'investissement liés aux principales tendances en matière de durabilité. Une grille a été élaborée afin de mesurer l'engagement ESG comme défini par le référentiel du Label ISR, ce qui permet l'évaluation de la performance des actifs immobiliers du fonds : la grille permet d'avoir une notation ESG de chaque actif.

L'actif est évalué sur dossier sur huit critères pour la typologie bureau et sept critères pour les typologies commerce et la santé. Les actifs n'atteignant pas la moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition. Une évaluation en due diligence technique permet de définir les CAPEX pour atteindre les objectifs BIC ou BIP qui devront être pris en considération lors de l'offre d'achat définitive en cohérence avec l'objectif du fonds. Le pôle investissement exclut les actifs qui ne remplissent pas les critères de base en matière d'investissement responsable.

#### **(ii) Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds**

Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers dues à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte

dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et de d'efficacité environnementale.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

#### **(iii) Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit**

La Société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit.

Les informations liées au Règlement (UE) 2019/2088 présentées ci-dessus ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de ces informations sera réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la Société de gestion.

#### **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 Éco 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.

# MODIFICATIONS STATUTAIRES

---

## Modification de l'ARTICLE 6 des statuts :

La Société de gestion propose la modification de l'ARTICLE 6 des statuts, relative à l'augmentation du capital social maximum statutaire de 300 000 000 € à 450 000 000 € afin de permettre l'émission de nouvelles parts.

# SFDR

Dénomination du produit : CRISTAL Life

Identifiant d'entité juridique : SCPI

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ..... %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ..... %

Non

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ..... % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**.

### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Inter Gestion REIM s'est engagée à promouvoir les caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la labélisation ISR Immobilier. Elle intègre de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à sa politique d'investissement et mène une approche « best in progress ». Plus précisément, elle vise le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI ainsi que l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Dans ce cadre, la SCPI s'est fixée les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants :

#### Objectifs environnementaux :

- Réaliser des audits énergétiques et mettre en place au moins 2 mesures d'économie d'énergie
- Atteindre au moins 2 solutions pour réduire la consommation d'eau par actif
- Mettre en place un espace dédié à la collecte des déchets par actif

#### Objectifs Sociaux :

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont à 500 m d'un transport en commun
- Assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif

#### Objectifs de Gouvernance :

- Ajouter des clauses ESG aux contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Ajouter des clauses ESG aux baux des locataires
- Nommer un référent RSE sur chaque actif
- Communiquer un guide de bonnes pratiques et un questionnaire de satisfaction à chaque locataire du patrimoine

#### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

| Indicateurs   | Performances |
|---|--------------|
| Performance énergétique en kWh/m <sup>2</sup>   | NA*          |
| Émissions de GES en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Scopes 1 & 2  | NA*          |
| Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers) | 29%          |
| Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets   | 59%          |
| Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)  | 60%          |
| Part des actifs à proximité des transports en commun  | 94%          |
| Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires  | 100%         |
| Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé  | 0%           |

Les performances publiées se basent sur les données 2021.

\*En raison d'un taux de couverture insuffisant des données de consommation énergétique durant cette période, la performance énergétique relevée n'est pas représentative de celle de la SCPI. Les équipes d'Inter Gestion REIM travaillent activement pour obtenir la performance énergétique de la SCPI pour les années suivantes.

#### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison avec les années précédentes n'est pas applicable car nous sommes à la première année de publication des indicateurs.

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué?**

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

La SCPI ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 01/01/2023 au 31/12/2023

| Ville               | Pays     | Activité | % d'actifs en prix de revient |
|---------------------|----------|----------|-------------------------------|
| Lons-le-Saunier     | France   | Commerce | 33,8%                         |
| Bayeux              | France   | Santé    | 3,9%                          |
| Caen                | France   | Santé    | 3,0%                          |
| Hérouville          | France   | Santé    | 4,0%                          |
| Lisieux             | France   | Santé    | 3,7%                          |
| Valenciennes        | France   | Santé    | 3,6%                          |
| Villers-Cotterêts   | France   | Santé    | 8,8%                          |
| Montreuil           | France   | Santé    | 1,3%                          |
| Noordwijk           | Pays-Bas | Bureau   | 11,5%                         |
| Las Rosas de Madrid | Espagne  | Bureau   | 18,6%                         |
| Le Chesnay          | France   | Commerce | 7,8%                          |

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020/852.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

## Quelle était la proportion d'investissements liée à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur immobilier.

## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable. Aucun investissement aligné sur la taxinomie de l'UE n'a logiquement été réalisé.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

- Oui  Non
- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

0% des investissements de la SCPI CRISTAL Life ont été réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE.

### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignée sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence, la SCPI a mis en place les actions suivantes :

#### Sur le pilier Environnement :

- Étendre le suivi des consommations d'énergie parties privatives et communes
- Conduire une analyse de l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques
- Recenser les équipements hydro-économiques installés sur les actifs

#### Sur le pilier Social :

- Sélectionner des actifs situés à proximité d'un réseau de transports en commun

#### Sur le pilier Gouvernance :

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Former l'ensemble des collaborateurs aux enjeux ISR
- Organiser des comités verts avec les locataires
- Intégrer le plan d'actions ISR dans le Plan de Travail Pluriannuel

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

---

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

---

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

---

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

---

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

---

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promet.



# Les comptes au 31 décembre 2023



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

|   | EXERCICE 2023        |                     | EXERCICE 2022        |                     |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   | 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  | 79 532 227 €         | 84 470 000 €        | 37 381 799 €         | 38 460 000 €        |
| Habitations   | -                    | -                   | -                    | -                   |
| Immobilisations en cours  | -                    | -                   | -                    | -                   |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -                    | -                   | -                    | -                   |
| Gros entretien  | (35 400) €           | (35 400) €          | (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>79 496 827 €</b>  | <b>84 434 600 €</b> | <b>37 362 599 €</b>  | <b>38 440 800 €</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                             | 42 448 €             | 42 448 €            | -                    | -                   |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            | -                    | -                   | -                    | -                   |
| <b>Créances</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Locataires et comptes rattachés (1)   | 2 036 666 €          | 2 036 666 €         | 537 274 €            | 537 274 €           |
| Provisions pour dépréciation des créances clients   | (12 333) €           | (12 333) €          | -                    | -                   |
| Autres créances   | 1 072 159 €          | 1 072 159 €         | 86 089 €             | 86 089 €            |
| Provisions pour dépréciation des autres créances  | -                    | -                   | -                    | -                   |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Valeurs mobilières de placement   | 14 000 000 €         | 14 000 000 €        | -                    | -                   |
| Fonds de remboursement  | -                    | -                   | -                    | -                   |
| Disponibilités  | 3 513 835 €          | 3 513 835 €         | 10 846 582 €         | 10 846 582 €        |
| <b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>  | <b>20 652 774 €</b>  | <b>20 652 774 €</b> | <b>11 469 945 €</b>  | <b>11 469 945 €</b> |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                   | -                    | -                   |
| <b>Dettes financières</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit  | 5 619 576 €          | 5 619 576 €         | 5 616 360 €          | 5 616 360 €         |
| <b>Dettes d'exploitation</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Cautions locataires   | 276 323 €            | 276 323 €           | 126 356 €            | 126 356 €           |
| Dettes fournisseurs   | 1 346 192 €          | 1 346 192 €         | 1 796 458 €          | 1 796 458 €         |
| <b>Dettes diverses</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Dettes fiscales   | 368 388 €            | 368 388 €           | 193 894 €            | 193 894 €           |
| Autres dettes   | 995 089 €            | 995 089 €           | 54 920 €             | 54 920 €            |
| <b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>   | <b>8 605 567 €</b>   | <b>8 605 567 €</b>  | <b>7 787 989 €</b>   | <b>7 787 989 €</b>  |
| <b>Comptes de régularisation</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Charges constatées d'avances  | 1 475 €              | 1 475 €             | 97 €                 | 97 €                |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices  | 2 588 085 €          | 2 588 085 €         | 1 429 527 €          | 1 429 527 €         |
| Produits constatés d'avance   | (1 250 867) €        | (1 250 867) €       | (497 088) €          | (497 088) €         |
| <b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>  | <b>1 338 694 €</b>   | <b>1 338 694 €</b>  | <b>932 536 €</b>     | <b>932 536 €</b>    |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>  | <b>92 882 728 €</b>  | <b>-</b>            | <b>41 977 091 €</b>  | <b>-</b>            |
| <b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>   | <b>-</b>             | <b>97 820 501 €</b> | <b>-</b>             | <b>43 055 292 €</b> |

## Analyse de la variation des capitaux propres

|   | SITUATION<br>D'OUVERTURE | AFFECTATION<br>RÉSULTAT 2022 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | SITUATION DE<br>CLÔTURE |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Capital</b>  | <b>35 721 362 €</b>      | -                            | <b>43 550 545 €</b>  | <b>79 271 907 €</b>     |
| Capital social de constitution                              | 760 050 €                | -                            | -                    | 760 050 €               |
| Capital en cours de souscription                            | 34 961 312 €             | -                            | 43 550 545 €         | 78 511 857 €            |
| <b>Primes d'émission</b>                                    | <b>5 758 629 €</b>       | -                            | <b>6 397 943 €</b>   | <b>12 156 572 €</b>     |
| Primes d'émission   | 6 153 981 €              | -                            | 7 811 588 €          | 13 965 569 €            |
| Prélèvements sur primes d'émission                          | (395 352) €              | -                            | (1 413 646) €        | (1 808 997) €           |
| <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>53 703 €</b>              | -                    | <b>78 796 €</b>         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               | <b>1 091 416 €</b>       | <b>(1 091 416) €</b>         | <b>3 323 454 €</b>   | <b>3 323 454 €</b>      |
| <b>Acomptes sur distribution</b>                            | <b>(624 359) €</b>       | <b>624 359 €</b>             | <b>(1 948 000) €</b> | <b>(1 948 000) €</b>    |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                           | <b>41 972 141 €</b>      | <b>(413 354) €</b>           | <b>51 323 941 €</b>  | <b>92 882 728 €</b>     |

## Compte de Résultat

|   | EXERCICE 2023      | EXERCICE 2022      |
|---|--------------------|--------------------|
| Loyers  | 4 047 031 €        | 1 500 150 €        |
| Charges facturées   | 935 401 €          | 273 248 €          |
| Produits des participations contrôlées                                | -                  | -                  |
| Produits annexes  | -                  | -                  |
| Reprises de provisions pour gros entretien                            | -                  | -                  |
| Transferts de charges immobilières                                    | -                  | -                  |
| <b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>                             | <b>4 982 432 €</b> | <b>1 773 398 €</b> |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                           | 901 997 €          | 270 026 €          |
| Travaux de gros entretien   | -                  | -                  |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             | -                  | -                  |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | 16 200 €           | 19 200 €           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -                  | -                  |
| Autres charges immobilières   | 84 715 €           | 33 769 €           |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                    | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>                               | <b>1 002 913 €</b> | <b>322 996 €</b>   |
| <b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>                    | <b>3 979 519 €</b> | <b>1 450 402 €</b> |
| Produits annexes  | 7 060 271 €        | 3 296 049 €        |
| Produits divers   | 5 €                | 166 €              |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                               | 9 308 €            | -                  |
| Reprises de provisions d'exploitation                                 | -                  | -                  |
| Transferts de charges d'exploitation                                  | 1 347 782 €        | 379 494 €          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                        | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>                            | <b>8 417 367 €</b> | <b>3 675 709 €</b> |
| Commissions de prospection de capitaux                                | 7 060 270 €        | 3 296 049 €        |
| Commissions de la société de gestion                                  | 468 761 €          | 218 107 €          |
| Charges d'exploitation de la société                                  | 124 650 €          | 99 012 €           |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                           | 1 348 914 €        | 379 494 €          |
| Dotations aux provisions d'exploitation                               | -                  | -                  |
| Dépréciation des créances douteuses                                   | 12 333 €           | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>                             | <b>9 014 929 €</b> | <b>3 992 661 €</b> |
| <b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>                              | <b>(597 562) €</b> | <b>(316 952) €</b> |
| Dividendes des participations non contrôlées                          | -                  | -                  |
| Produits d'intérêts des VMP   | 134 410 €          | -                  |
| Autres produits financiers  | 1 €                | -                  |
| Reprises de provisions sur charges financières                        | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>                                | <b>134 412 €</b>   | <b>-</b>           |
| Charges d'intérêts des emprunts                                       | 165 485 €          | 36 360 €           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                               | -                  | -                  |
| Dotations charges à répartir sur emprunts                             | 21 759 €           | 4 477 €            |
| Dépréciations   | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>                                | <b>187 244 €</b>   | <b>40 837 €</b>    |
| <b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>                                  | <b>(52 833) €</b>  | <b>(40 837) €</b>  |
| Produits exceptionnels  | -                  | -                  |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>                             | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Charges exceptionnelles   | 5 670 €            | 1 198 €            |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles        | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>                            | <b>5 670 €</b>     | <b>1 198 €</b>     |
| <b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>                                | <b>(5 670) €</b>   | <b>(1 198) €</b>   |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>                                | <b>3 323 454 €</b> | <b>1 091 416 €</b> |

# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 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 CMF 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 2023 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 trois méthodes d'évaluation complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes, la méthode par capitalisation et la méthode DCF.

Cette dernière repose sur le principe selon lequel la valeur d'un actif est égale à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie générés, actualisés au taux reflétant la prime de risque. Afin de procéder à l'évaluation du patrimoine, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31/12/2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 84 470 000 €.

### 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 afin 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 35 400 € au 31 décembre 2023.

### 5. Valeurs des terrains

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

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

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

### 7. Emprunts

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 2023, un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Évolution de l'actif immobilisé

|                                    | VALEURS<br>IMMOBILISÉES AU 31<br>DÉCEMBRE 2022 | AUGMENTATIONS       | DIMINUTIONS | VALEURS<br>IMMOBILISÉES AU 31<br>DÉCEMBRE 2023 |
|------------------------------------|--|---------------------|-------------|--|
| <b>Immobilisations locatives</b>   | <b>37 381 799 €</b>                            | <b>42 150 428 €</b> | -           | <b>79 532 227 €</b>                            |
| Locaux commerciaux                 | 37 381 799 €                                   | 42 150 428 €        | -           | 79 532 227 €                                   |
| Habitations                        | -  | -                   | -           | -  |
| Immobilisations en cours           | -  | -                   | -           | -  |
| <b>Immobilisations financières</b> | -  | -                   | -           | -  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>37 381 799 €</b>                            | <b>42 150 428 €</b> | -           | <b>79 532 227 €</b>                            |

### État de l'actif immobilisé

| ANNÉE<br>ACQUIS. | DÉNOMINATION                                      | VALEURS IMMOBILISÉES<br>AU 31 DÉCEMBRE 2022 | MOUVEMENTS 2023     | VALEURS IMMOBILISÉES<br>AU 31 DÉCEMBRE 2023 |
|------------------|---|---|---------------------|---|
| 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 €                                 |
| 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 €                                | 34 595 €            | 13 763 389 €                                |
| 2022             | DENTEGO DUNKERQUE                                 | 1 094 541 €                                 | -                   | 1 094 541 €                                 |
| 2022             | DIA GRANOLLERS (Espagne)                          | 4 505 352 €                                 | -                   | 4 505 352 €                                 |
|                  | <b>Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice</b> | <b>37 381 799 €</b>                         | <b>34 595 €</b>     | <b>37 416 394 €</b>                         |
| 2023             | CASINO LONS LE SAUNIER                            | -   | 14 135 812 €        | 14 135 812 €                                |
| 2023             | DENTEGO BAYEUX                                    | -   | 1 650 527 €         | 1 650 527 €                                 |
| 2023             | DENTEGO CAEN                                      | -   | 1 248 481 €         | 1 248 481 €                                 |
| 2023             | DENTEGO HEROUVILLE                                | -   | 1 687 378 €         | 1 687 378 €                                 |
| 2023             | DENTEGO LISIEUX                                   | -   | 1 554 539 €         | 1 554 539 €                                 |
| 2023             | CENTRE MEDICAL DU MUSEE VALENCIENNES              | -   | 1 483 686 €         | 1 483 686 €                                 |
| 2023             | CENTRE DE SANTE VILLERS COTTERETS                 | -   | 3 690 032 €         | 3 690 032 €                                 |
| 2023             | CRECHE MONTREUIL                                  | -   | 563 028 €           | 563 028 €                                   |
| 2023             | ATG BUREAUX NOORDWIJK PAYS BAS                    | -   | 4 558 110 €         | 4 558 110 €                                 |
| 2023             | TINSA MADRID                                      | -   | 8 121 811 €         | 8 121 811 €                                 |
| 2023             | INTERMARCHE LE CHESNAY                            | -   | 3 422 429 €         | 3 422 429 €                                 |
|                  | <b>Nouveaux actifs immobilisés de l'exercice</b>  | -   | <b>42 115 833 €</b> | <b>42 115 833 €</b>                         |
|                  | <b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>                | <b>37 381 799 €</b>                         | <b>42 150 428 €</b> | <b>79 532 227 €</b>                         |

### Emploi des fonds (en € TTC)

|   | TOTAL AU 31/12/2022 | MOUVEMENTS DE<br>L'ANNÉE | TOTAL AU 31/12/2023 |
|---|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Fonds collectés                             | 41 880 293 €        | 51 268 605 €             | 93 148 898 €        |
| Emprunts                                    | 5 580 000 €         | -                        | 5 580 000 €         |
| Valeurs immobilisées                        | (37 381 799) €      | (42 150 428) €           | (79 532 227) €      |
| Frais d'acquisition                         | (1 720 420) €       | (2 491 778) €            | (4 212 198) €       |
| Plus-values réalisées sur cessions d'actifs | -                   | -                        | -                   |
| <b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>          | <b>8 358 074 €</b>  | <b>6 626 399 €</b>       | <b>14 984 473 €</b> |

## Tableau de financement de l'exercice

|                                       | 31/12/2023          | 31/12/2022          | VARIATION          |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Capitaux fixes</b>                 |                     |                     |                    |
| Ressources durables                   | 98 537 704 €        | 47 612 650 €        | 50 925 053 €       |
| Actif immobilisé                      | 79 532 227 €        | 37 381 799 €        | 42 150 428 €       |
| <b>FONDS DE ROULEMENT</b>             | <b>19 005 477 €</b> | <b>10 230 851 €</b> | <b>8 774 625 €</b> |
| <b>Capitaux circulants</b>            |                     |                     |                    |
| Clients                               | 2 024 332 €         | 537 274 €           | 1 487 058 €        |
| Autres créances                       | 3 704 168 €         | 1 515 713 €         | 2 188 455 €        |
| <b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>         | <b>5 728 500 €</b>  | <b>2 052 987 €</b>  | <b>3 675 513 €</b> |
| Fournisseurs                          | 1 346 192 €         | 1 796 458 €         | (450 266) €        |
| Autres dettes                         | 2 890 666 €         | 872 259 €           | 2 018 407 €        |
| <b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>      | <b>4 236 858 €</b>  | <b>2 668 717 €</b>  | <b>1 568 141 €</b> |
| <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>   | <b>1 491 642 €</b>  | -                   | <b>1 491 642 €</b> |
| <b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b> | -                   | <b>615 730 €</b>    | <b>(615 730) €</b> |
| <b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>           | <b>17 513 835 €</b> | <b>10 846 581 €</b> | <b>6 667 254 €</b> |

## État des amortissements et des provisions

|  | SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE |                 |             | SITUATION DE CLÔTURE |
|--|--|-----------------|-------------|----------------------|
|  | SITUATION D'OUVERTURE                  | AUGMENTATIONS   | DIMINUTIONS |                      |
| Frais de constitution  | 1 265 €                                | -               | -           | 1 265 €              |
| Charges à répartir   | 4 477 €                                | 29 747 €        | -           | 34 224 €             |
| Immobilisations corporelles & incorporelles                    | -                                      | -               | -           | -                    |
| <b>AMORTISSEMENTS</b>  | <b>5 743 €</b>                         | <b>29 747 €</b> | -           | <b>35 490 €</b>      |
| Provisions pour gros entretien                                 | 19 200 €                               | 16 200 €        | -           | 35 400 €             |
| Provisions pour risques et charges                             | -                                      | -               | -           | -                    |
| <b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>                                 | <b>19 200 €</b>                        | <b>16 200 €</b> | -           | <b>35 400 €</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           | -                                      | 12 333 €        | -           | 12 333 €             |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>                            | -                                      | <b>12 333 €</b> | -           | <b>12 333 €</b>      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>       | <b>24 943 €</b>                        | <b>58 280 €</b> | -           | <b>83 223 €</b>      |

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

|                                  | MONTANT<br>PROVISION<br>N-1 | DOTATIONS           |                                    | REPRISES          |                                    | MONTANT<br>PROVISION N |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------|
|                                  |                             | ACHAT<br>D'IMMEUBLE | PATRIMOINE<br>EXISTANT<br>AU 1.1.N | VENTE<br>IMMEUBLE | PATRIMOINE<br>EXISTANT<br>AU 1.1.N |                        |
| Dépenses prévisionnelles sur N   | 3 000 €                     | -                   | -                                  | -                 | -                                  | 3 000 €                |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 7 200 €                     | -                   | 1 800 €                            | -                 | -                                  | 9 000 €                |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 9 000 €                     | -                   | 3 000 €                            | -                 | -                                  | 12 000 €               |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | -                           | -                   | -                                  | -                 | -                                  | -                      |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | -                           | -                   | -                                  | -                 | -                                  | -                      |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | -                           | -                   | 11 400 €                           | -                 | -                                  | 11 400 €               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>19 200 €</b>             | <b>-</b>            | <b>16 200 €</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>                           | <b>35 400 €</b>        |

## Bilan actif

| BILAN ACTIF   | VALEURS BRUTES       | AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | VALEURS NETTES 31/12/2023 | 31/12/2022          |
|---|----------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <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                                      | 79 532 227 €         | -                            | 79 532 227 €              | 37 381 799 €        |
| Installations techniques, matériel & outillage          | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Habitations   | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Immobilisations en cours                                | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Avances et acomptes                                     | -                    | -                            | -                         | -                   |
| <b>Immobilisations financières</b>                      |                      |                              |                           |                     |
| Participations évaluées selon méthode de mise en équiv. | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Autres participations                                   | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Créances rattachés à des participations                 | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Autres titres immobilisés                               | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Prêts   | -                    | -                            | -                         | -                   |
| Autres immobilisations financières                      | 42 448 €             | -                            | 42 448 €                  | -                   |
| <b>ACTIF IMMOBIISÉ</b>                                  | <b>79 575 940 €</b>  | <b>1 265 €</b>               | <b>79 574 675 €</b>       | <b>37 381 799 €</b> |
| <b>Stocks et en-cours</b>                               |                      |                              |                           |                     |
| Matières premières, approvisionnements                  | -                    | -                            | -                         | -                   |
| En cours 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                            | 2 036 666 €          | 12 333 €                     | 2 024 332 €               | 537 274 €           |
| Autres créances   | 1 072 159 €          | -                            | 1 072 159 €               | 86 089 €            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                   | -                    | -                            | -                         | -                   |
| <b>Disponibilités</b>                                   |                      |                              |                           |                     |
| Valeurs mobilières de placement                         | 14 000 000 €         | -                            | 14 000 000 €              | -                   |
| Disponibilités  | 3 513 835 €          | -                            | 3 513 835 €               | 10 846 582 €        |
| Charges constatées d'avance                             | 1 475 €              | -                            | 1 475 €                   | 97 €                |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                  | <b>20 624 135 €</b>  | <b>12 333 €</b>              | <b>20 611 802 €</b>       | <b>11 470 042 €</b> |
| <b>CHARGES À RÉPARTIR</b>                               | <b>2 588 085 €</b>   | <b>-</b>                     | <b>2 588 085 €</b>        | <b>1 429 527 €</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                      | <b>102 788 161 €</b> | <b>13 599 €</b>              | <b>102 774 562 €</b>      | <b>50 281 368 €</b> |

## Bilan passif

|  | 31/12/2023           | 31/12/2022          |
|--|----------------------|---------------------|
| Capital social   | 79 271 907 €         | 35 726 312 €        |
| Primes d'émission                                      | 13 965 569 €         | 6 153 981 €         |
| Prélèvements sur prime d'émission                      | (1 808 997) €        | (395 352) €         |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions            | -                    | -                   |
| Report à nouveau                                       | 78 796 €             | 25 093 €            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                          | <b>3 323 454 €</b>   | <b>1 091 416 €</b>  |
| <b>Acomptes sur distribution</b>                       | <b>(1 948 000) €</b> | <b>(624 359) €</b>  |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>92 882 728 €</b>  | <b>41 977 091 €</b> |
| Provisions pour risques et charges                     | -                    | -                   |
| Provisions pour gros entretien (PGE)                   | 35 400 €             | 19 200 €            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>35 400 €</b>      | <b>19 200 €</b>     |
| Emprunts obligataires convertibles                     | -                    | -                   |
| Autres emprunts obligataires                           | 39 576 €             | 36 360 €            |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 5 580 000 €          | 5 580 000 €         |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 276 323 €            | 126 356 €           |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       | -                    | -                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 1 346 192 €          | 1 796 458 €         |
| Dettes fiscales et sociales                            | 368 388 €            | 193 894 €           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | -                    | -                   |
| Autres dettes  | 995 089 €            | 54 920 €            |
| Produits constatés d'avance                            | 1 250 867 €          | 497 088 €           |
| <b>DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>             | <b>9 856 434 €</b>   | <b>8 285 077 €</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                    | <b>102 774 562 €</b> | <b>50 281 368 €</b> |



# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023



# 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 approches retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer les valeurs actuelles.

## 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.821-55 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 16 avril 2024

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société Inter Gestion REIM et conformément à l'ARTICLE 18 des statuts de votre société

##### 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 2023, une commission sur les souscriptions de 7.060.270 euros, 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 2023, un montant de 468.760 euros.

##### 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 2023, d'un montant de 657.650 euros.

##### 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 2023.

#### 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 2023, un montant de 5.000 euros.

#### 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 2023.

Fait à Paris, le 16 avril 2024,

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 2023.

Durant l'année 2023, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, les 14 mars et 7 novembre 2023 en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 14 mars 2024, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2023. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2023, le capital de CRISTAL Life se répartit entre 3 170 associés qui détiennent 528 479 parts pour un capital social de 79 271 907 €.

La capitalisation est de 107 809 716 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

Le nombre de parts souscrites de l'année 2023 s'élève à 290 304 parts.

### Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 84 470 000 €.

### Acquisitions immobilières au cours de l'année 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI CRISTAL Life a procédé à 8 acquisitions pour un montant global de 43,9 M € et sur la base de taux moyen brut AEM de 7,45%.

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

### Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 4 047 031 € au titre de l'année 2023.

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

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion de mars 2024, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Life pour 2023 et applicables au cours de l'année 2024.

| EN €                     | TOTAL 2023    | PAR PART |
|--------------------------|---------------|----------|
| Valeur comptable         | 92 882 728 €  | 175,75 € |
| Valeur de réalisation    | 97 820 501 €  | 185,10 € |
| Valeur de reconstitution | 118 157 384 € | 223,58 € |

### Comptes et résultat

Le dernier conseil surveillance été consacré à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2023 fait apparaître un résultat net de 3 323 454 euros.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2023 soit 470 479 euros. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de ce même montant.

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

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

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2023 à :

- L'administration de la société : 468 760 € TTC
- La collecte des capitaux : 7 060 270 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 650 657 € TTI
- La convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 5 000 €.

### Projet de résolutions

Lors de la réunion de mars 2024 préparatoire à la présente Assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de l'ARTICLE 6 des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiés 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 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 15 avril 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance, représenté par son président,  
Mr Renaud ESTIENNE

# Projets de résolutions

---

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et 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.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à la somme de 3 323 454 €, de la manière suivante :

| BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2023                | 3 323 454 € |
|--|-------------|
| Report à nouveau                           | 78 796 €    |
| Résultat à affecter                        | 3 402 250 € |
| Dividende 1T2023 (distribué sur le 2T2023) | 506 856 €   |
| Dividende 2T2023 (distribué sur le 3T2023) | 636 860 €   |
| Dividende 3T2023 (distribué sur le 4T2023) | 804 284 €   |
| Résultat à affecter                        | 1 454 249 € |
| Dividende 4T2023 (distribué sur le 1T2024) | 983 770 €   |
| Résultat restant à affecter au 31/12/2023  | 470 479 €   |
| Affectation au Report à nouveau            | 470 479 €   |

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs comptables, 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 2023 à :

| EN €                     | TOTAL 2023    | PAR PART |
|--------------------------|---------------|----------|
| Valeur comptable         | 92 882 728 €  | 175,75 € |
| Valeur de réalisation    | 97 820 501 €  | 185,10 € |
| Valeur de reconstitution | 118 157 384 € | 223,58 € |

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 3600€. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de fixer le capital social statutaire à quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €) contre trois cents millions d'euros (300 000 000 €) précédemment.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'ARTICLE 6 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL INITIAL

(...)

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital maximum statutaire est fixé à quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quatre-cent cinquante millions euros (450 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Dixième résolution

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



# Glossaire

## AGRÉMENT

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

## AIFM

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

## AMF

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

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

## ASPIM

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

## DÉPOSITAIRE

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

## DIVIDENDE

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

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**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**

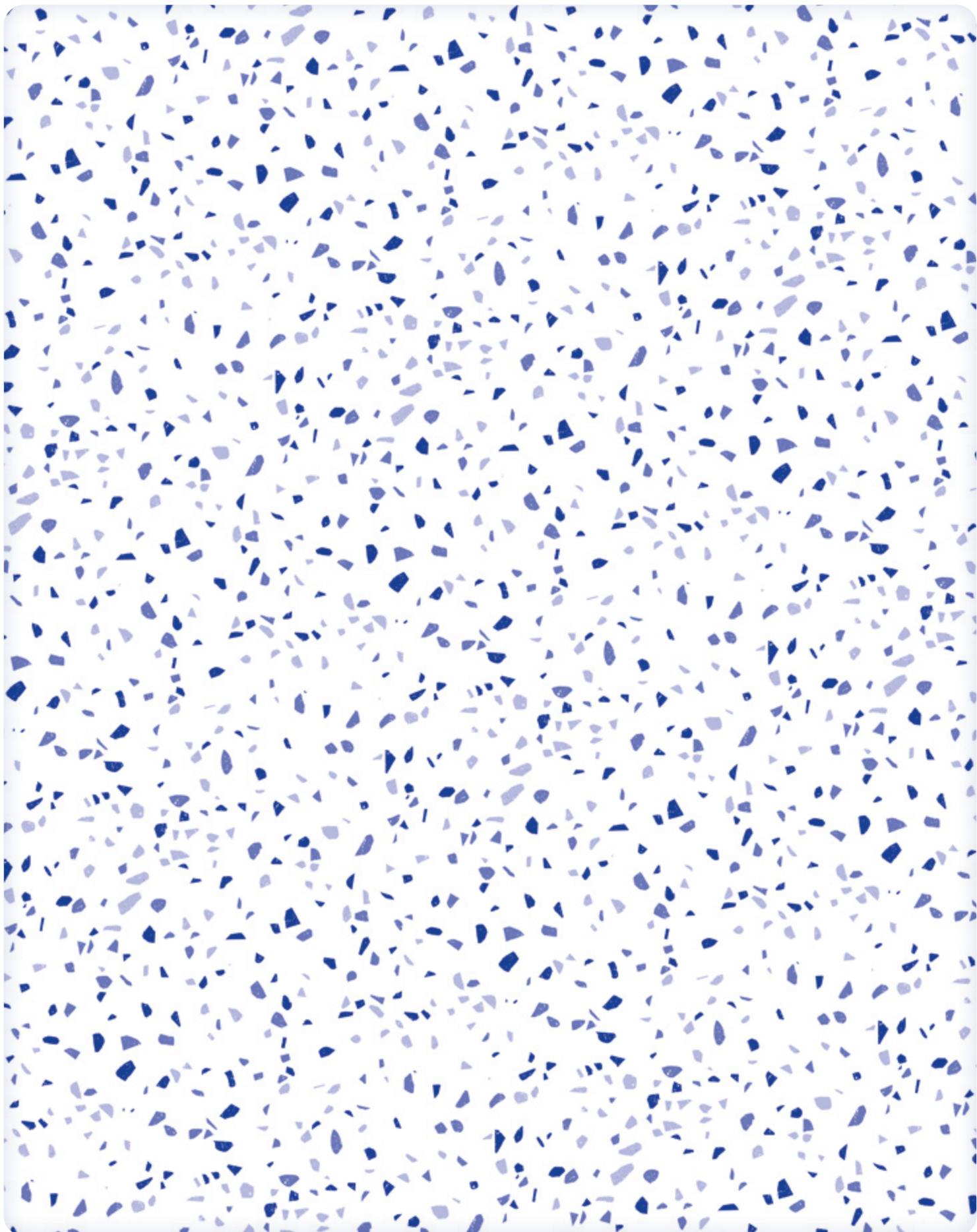
Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.











**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)