



Inter Gestion  
REIM



# Rapport Annuel

2024



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 30** | SFDR
- 38** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 42** | Annexes financières
- 48** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 52** | Rapport du conseil de surveillance
- 54** | Projets de résolutions



# Informations



## Caractéristiques

### SCPI CRISTAL Life

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public  
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris : 894 392 273  
Visa AMF n° 24-01 en date du 13/09/2024

## Organe de gestion

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien 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 2024



Depuis la crise financière des années 2010 jusqu'au pic de 10 milliards de collecte, les SCPI ont connu une longue décennie de développement qui s'est trouvée brutalement contrecarrée par une remontée inattendue des taux d'intérêt en 2022.

Une augmentation rapide des taux d'intérêt qui a bousculé l'investissement immobilier sur le plan européen et agi en révélateur d'un marché des SCPI surentraîné par des volumes de plus en plus massifs de collectes à investir, bien trop acheteur et sans doute plus guidé par les critères financiers des primes de risque et des effets de levier que par les fondamentaux de l'immobilier.

Et les baisses du prix des parts de plusieurs fonds – exclusivement ou majoritairement investies en bureau – annoncées par des Sociétés de gestion représentant presque la moitié de la capitalisation des SCPI ont eu l'effet d'un choc enclenchant deux années de recul marqué de l'activité, allant jusqu'à diviser par deux la collecte globale et par effet de ricochet de fortement réduire les volumes des investissements immobiliers.

Mais il faut le rappeler, nombre de SCPI n'ont pas subi ces baisses car, investies dans des actifs diversifiés et différenciés, elles ont résisté et absorbé les excès des marchés immobiliers européens et français.

Pourtant, les paramètres qui entrent dans l'équation des décisions d'investissement des Sociétés de gestion sont nombreux et complexes : emplacement, taille et spécificité des usages (bureau, commerce, logistique, hôtel, loisir, santé, résidentiel), nature mono ou multilocataires, pérennité financière des utilisateurs et des exploitants, durée des baux, travaux incombant au bailleur sur le long terme, départ du locataire, potentiel de réversion, obsolescence accélérée pour certaines typologies d'actifs, les bureaux en étant le meilleur exemple.

Après ces deux années de fort ralentissement, le marché des SCPI va-t-il se relancer ? Une chose est sûre, les SCPI n'ont en rien perdu leur attractivité, non plus que leur potentiel de réponses aux multiples objectifs des épargnants et investisseurs français. S'il est encore un peu tôt pour l'affirmer, le marché a donné un signal positif au dernier trimestre de l'exercice 2024 en réalisant une collecte en progression de 24% au regard de la même période en 2023.

La tendance est encourageante mais attention, la course aux hauts rendements – 8%, 9% et plus – qui a été engagée depuis le début du cycle des « opportunités d'investissements » post hausse des taux, par plusieurs Sociétés de gestion pour capter la collecte, ne comporte-t-elle pas des risques ?

Une telle démarche est à l'opposé de notre vision de la gestion des fonds CRISTAL, Rente et Life, dont l'objectif partagé est la recherche de la régularité des revenus et la valorisation des actifs sur le long terme.



**Gilbert RODRIGUEZ**  
Président Directeur Général

# Chiffres clés



7

**6,54%**



TRI<sup>(1)</sup> cible 10 ans

**6,69%**



RGI<sup>(2)</sup>

**6,51%**



Taux de distribution<sup>(3)</sup>

**204,3 M€**



Capitalisation<sup>(4)</sup>

**6 820**



Associés de la SCPI<sup>(4)</sup>

**9**



Nouveaux actifs<sup>(4)</sup>  
Pour un total de **31**

**204 €**



Souscription au 01/01/2024<sup>(5)</sup>

Le prix de souscription depuis  
le 1<sup>er</sup> novembre 2024 est de **206 €**

**224,01 €**

Valeur de  
reconstitution<sup>(4)</sup>

**185,44 €**

Valeur de  
réalisation<sup>(4)</sup>

(1) Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. (2) Le Rendement Global Immobilier correspond à l'addition du Taux de Distribution et de l'éventuelle hausse de la valeur de réalisation de la part sur une année. (3) Taux par part en 2024. (4) Au 31 décembre 2024. (5) Prix par part.

# 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 2024 : 204 €.

Évolution du prix de souscription de la part depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2024 : 206 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2024 a atteint 148 749 924 €, soit une capitalisation de 204 283 228 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 89 084 413 €.

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 €
2024	148 749 924 €	991 666	6 820	12 146 640 €	206 €

## Marché des parts

32 569 parts ont été retirées au cours de l'année 2024.

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	-	-
2024	32 569	3,28%	1,75 JOURS	-	-

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 31/12	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION	DEMANDE DE CÉSSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN € TTI)
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	500	0,05%	18 JOURS	-	90 €

## 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 2024 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 31/12/2024

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2024	165 231 968 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2024	3,38%

**RAPPEL :** Le Ratio d'endettement voté par l'assemblée générale ne doit pas dépasser 40% de la valeur des actifs immobilisés.

## Patrimoine immobilier

La SCPI CRISTAL Life a pour objectif d'investir en Europe, 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.

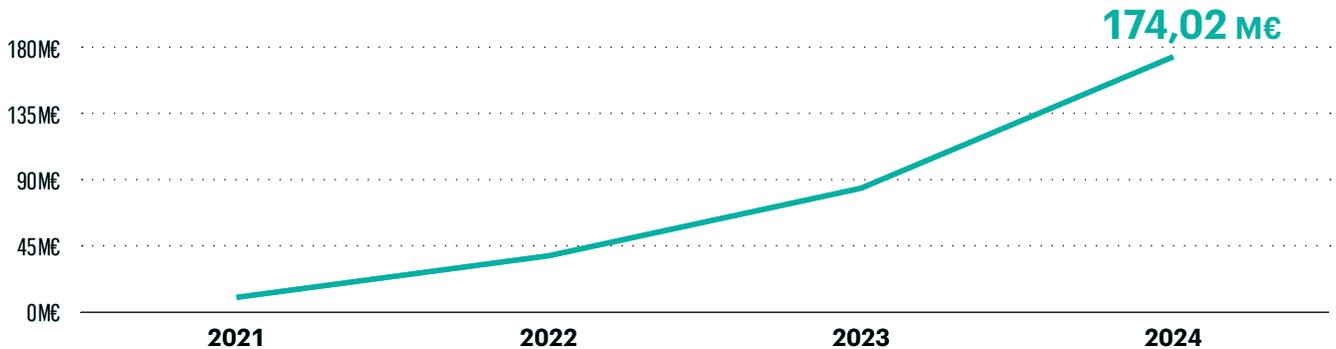
### Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT / PAYS	VILLE
BUREAU	URSSAF	Loire	SAINT-ÉTIENNE
BUREAU	ATG REAL ESTATE	Pays-Bas	NOORDWIJK
BUREAU	TINSA	Espagne	LAS ROZAS DE MADRID
BUREAU	ADISSEO	Rhône	SAINT-FONS
BUREAU	GARDA	Irlande	DUBLIN
BUREAU	CEGELEC	Drôme	PIERRELATTE
BUREAU	H&MV Engineering	Irlande	LIMERICK
COMMERCE	NETTO	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	CARREFOUR	Jura	LONS LE SAUNIER
COMMERCE	INTERMARCHÉ	Yvelines	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
COMMERCE	POINT B BURGER	Haute-Savoie	ANNEMASSE
COMMERCE	SPAR	Irlande	DUBLIN
COMMERCE	NETTO	Haute-Vienne	LIMOGES
HÔTEL	SENATOR	Espagne	ROQUETAS DE MAR
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	HÉROUVILLE
SANTÉ	DENTEGO	Calvados	LISIEUX
SANTÉ	BIOLAM/UBISANTÉ/UNILABS	Nord	VALENCIENNES
SANTÉ	SCI PLACE DE LA GARE	Aisne	VILLERS-COTTERÊTS
SANTÉ	LES PTITS BOSS	Seine-Saint-Denis	MONTREUIL
SANTÉ	EUROFINS	Haute-Savoie	ANNEMASSE
SANTÉ	DENTEGO	Seine-Maritime	LE HAVRE
SANTÉ	DENTEGO	Seine-Saint-Denis	MONTREUIL
SANTÉ	MEDICUM	Estonie	TALLINN

La SCPI CRISTAL Life détient au 31/12/2024 un patrimoine immobilier composé de 31 actifs pour un total de 36 lots, représentant une surface de 88 961 m<sup>2</sup>.

## Évolution de la valeur vénale du patrimoine dans le temps



### Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI a procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 89 M€ et sur la base d'un taux brut acte en main de 7,48%.

## Hôtel Senator

ROQUETAS DE MAR

06/11/2024

Espagne

Hôtellerie

L'actif situé en Andalousie dans la province d'Almeria est un hôtel de tourisme 4 étoiles vue mer de 335 chambres. Disposant d'un spa, de deux piscines et de restaurants, son positionnement est adapté à une clientèle internationale de tourisme saisonnier. Un bail neuf de 20 ans ferme est signé en parallèle à une option de rachat après 6 ans de détention.



Taux AEM	7,86%
WALB	20 ans (avec option de rachat)
Surface	14 243 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	22,4 M€

## Cegelec Nucléaire Sud-Est

PIERRELATTE

05/11/2024

France

Bureaux

Au cœur d'un secteur industriel, l'actif se situe sur un emplacement stratégique à proximité de trois centrales nucléaires en vallée du Rhône. Cegelec est spécialiste dans la conception de systèmes et d'équipements électromécaniques dans le secteur du nucléaire. Il a signé un bail de 9 ans ferme en 2023. L'immeuble est labellisé BREEAM « Very good ».



Taux AEM	7,00%
WALB	7,7 ans
Surface	3 517 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	5,9 M€

## Hôpital Medicum

TALLINN

25/08/2024

Estonie

Santé

Seul hôpital sur un bassin de 120 000 habitants, Ce bâtiment de cinq étages regroupe toutes les spécialités de la médecine préventive et curative. Un bail de 20 ans a été signé avec le groupe Medicum, premier opérateur de santé estonien.



Taux AEM	8,20%
WALB	20 ans
Surface	10 962 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	11,6 M€

## Adisseo

LYON (SAINT-FONS)

15/02/2024

France

Bureaux

Adisseo est un groupe industriel international leader mondial de la nutrition animale, celui-ci implante sur ce site son centre de recherche et d'innovation. Il a signé un bail de 12 ans et engagé 1,5 M€ pour l'aménagement de ses laboratoires.



Taux AEM	6,75%
WALB	11 ans
Surface	3 835 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	8,9 M€

## Gardà & Spar

DUBLIN

25/03/2024

Irlande

Bureaux/Commerces

Immeuble à usage mixte au cœur de Dublin, occupé par la « Gardà » (police des polices irlandaise) pour la partie bureaux, en angle d'une rue semi-piétonne.

S'inscrivant dans la politique ESG de l'état irlandais, le locataire principal s'engage sur la mise en place d'une montée en gamme énergétique de l'immeuble sur les cinq prochaines années. L'alimentaire « Spar » en pied d'immeuble dispose d'un « footfall » élevé.



Taux AEM	7,20%
WALB	7,5 ans
Surface	3 371 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	17,6 M€

## H&MV Engineering

LIMERICK

23/12/2024

Irlande

Bureaux

H&MV Engineering est une entreprise irlandaise spécialisée dans les services d'ingénierie haute tension. En 2024, son chiffre d'affaires a dépassé les 500 millions d'euros porté par la demande accrue des « data centers »

H&MV Engineering a établi son siège social sur ce site depuis 2023. Il signe un bail neuf en 2025 de 20 ans avec une durée ferme de 10 ans.



Taux AEM	7,85%
WALB	10 ans
Surface	4 715 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	15,3 M€

## Eurofins & Point B

ANNEMASSE

25/01/2024

France

Santé/Commerces

L'actif est situé au cœur de l'îlot Chablais, une véritable extension du centre-ville d'Annemasse regroupant 336 logements sur une dizaine d'immeubles. La ligne d'investissement se compose de deux pieds d'immeuble neuf loués à Eurofins (laboratoire d'analyse) et Point B (Chaîne de restauration rapide).



Taux AEM	6,90%
WALB	5,22 ans
Surface	497 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	2,1 M€

## Netto

LIMOGES

27/12/2024

France

Commerces

Situé en périphérie de Limoges, ce magasin a bénéficié d'une rénovation importante en 2024, sécurisant la continuité de l'exploitation du site. Conjointement à cette rénovation, l'enseigne discount du groupe les Mousquetaires a renouvelé son bail pour 6 ans ferme en août 2024.



Taux AEM	7,81%
WALB	6 ans
Surface	900 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	1,5 M€

## Centres dentaires

MONTREUIL & LE HAVRE

04/04/2024

France

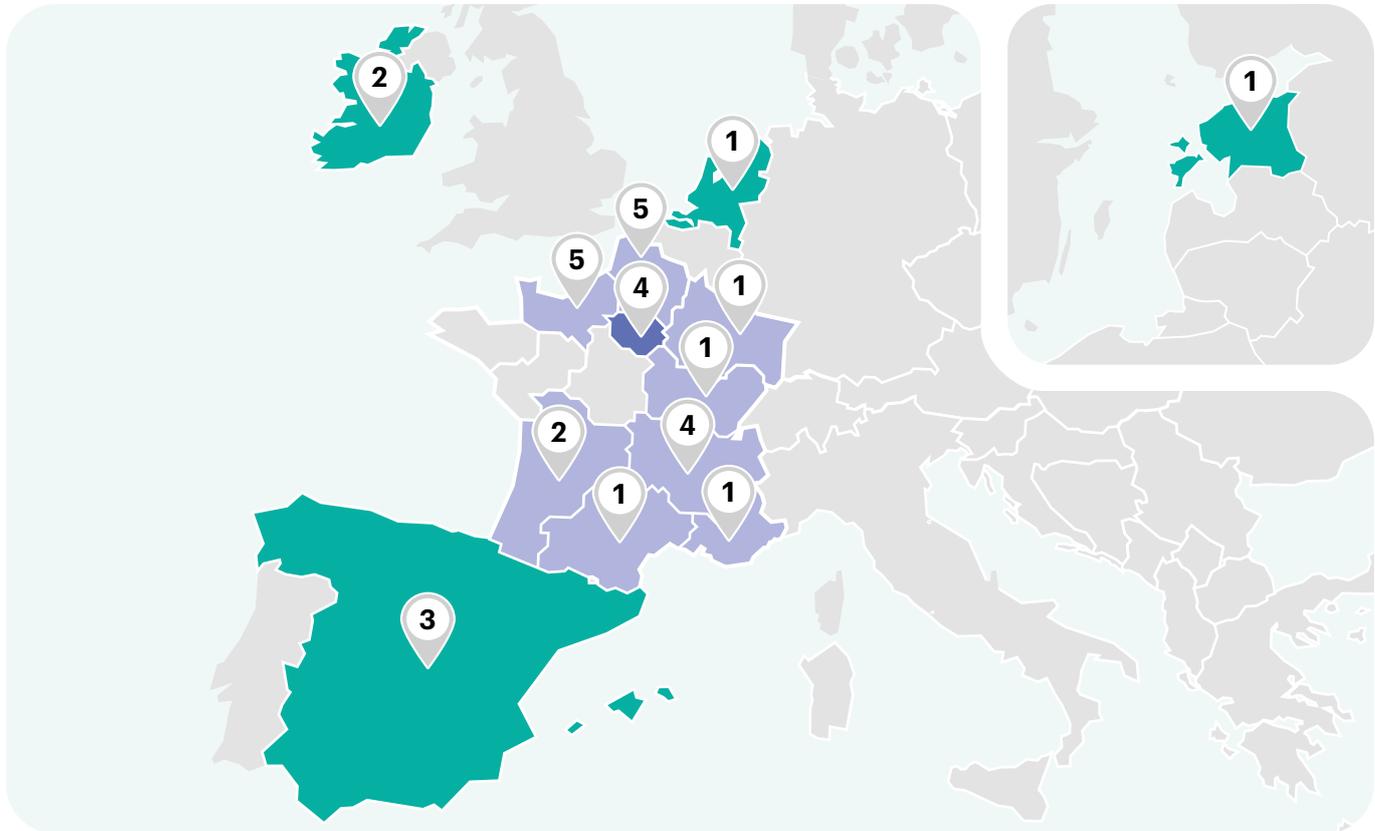
Santé

Dans un contexte de densification de l'offre Santé en France et en Europe, nous avons sélectionné ces deux actifs en pieds d'immeubles situés dans un tissu urbain dense. Ce choix permet une meilleure réversion de l'opération, primordial pour un actif santé. Les baux sont fermes jusqu'en 2030.

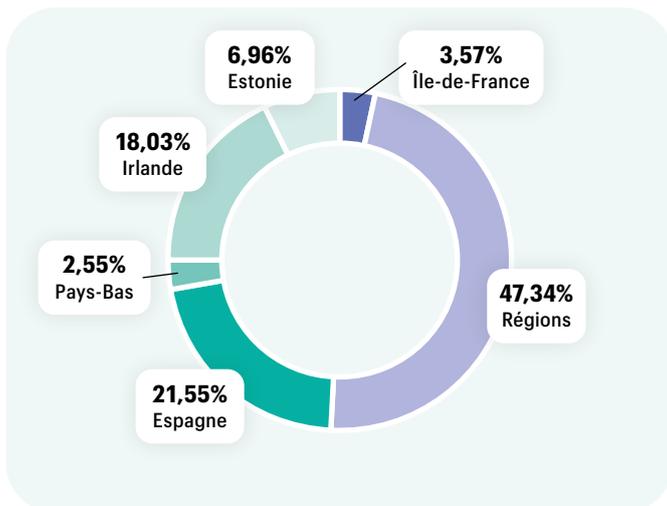


Taux AEM	7,50%
WALB	6 ans
Surface	400 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition	2,8 M€

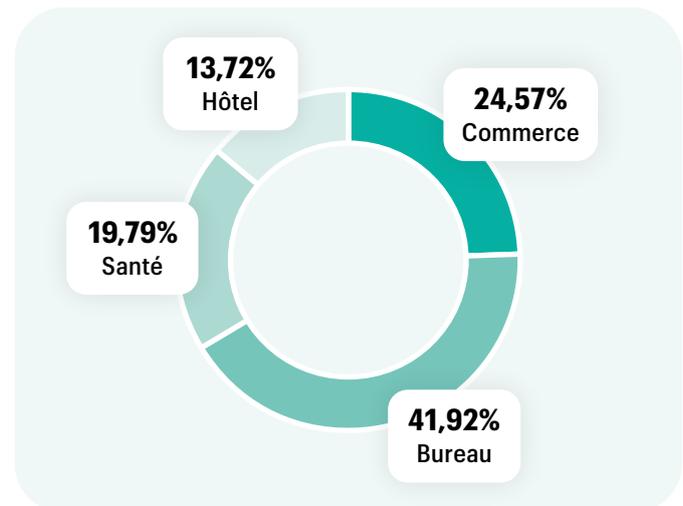
### Répartition géographique du patrimoine



### Répartition du patrimoine par localisation



### Répartition du patrimoine par typologie d'activité



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

RÉPARTITION	BUREAU	COMMERCE	HÔTEL	SANTÉ	TOTAL EN €	TOTAL EN%
ÎLE-DE-FRANCE	-	3 400 000 €	-	2 810 000 €	6 210 000 €	3,57%
DONT PARIS	-	-	-	-	-	-
RÉGIONS	29 750 000 €	33 100 000 €	-	19 530 000 €	82 380 000 €	47,34%
EUROPE	43 207 000 €	6 250 000 €	23 870 000 €	12 110 000 €	85 437 000 €	49,09%
<b>TOTAL</b>	<b>72 957 000 €</b>	<b>42 750 000 €</b>	<b>23 870 000 €</b>	<b>34 450 000 €</b>	<b>174 027 000 €</b>	<b>100%</b>

## Point sur le marché

### Le commerce alimentaire

L'année 2024 a été marquée par des évolutions significatives dans le secteur du commerce alimentaire en France. Après une période d'inflation élevée en 2023, les consommateurs, les distributeurs et les entreprises ont dû adapter leurs stratégies pour faire face à un environnement économique en mutation.

#### Les grands acteurs de la distribution : qui domine le marché ?

En France, la grande distribution est dominée par plusieurs groupes qui possèdent des chaînes de supermarchés et d'hypermarchés bien implantées sur tout le territoire. En 2024, trois grandes enseignes se sont particulièrement démarquées en termes de parts de marché :

- E.Leclerc reste le leader du secteur avec 24,1% de parts de marché. Cela signifie qu'environ un quart des courses alimentaires des français sont effectuées dans un magasin E.Leclerc, un acteur qui mise sur des prix compétitifs et un large réseau de magasins.
- Carrefour, deuxième plus grand distributeur, détient 20,6% du marché. L'enseigne, qui possède aussi des hypermarchés, supermarchés et magasins de proximité, a continué d'adapter son offre pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs.
- Les Mousquetaires (Intermarché et Netto) suivent avec 17,2% de parts de marché. Leur force repose sur un modèle de magasins indépendants qui peuvent ajuster leurs offres localement en fonction des besoins des clients.

Ces trois groupes contrôlent à eux seuls plus de 60% des ventes alimentaires en France, ce qui montre à quel point les grandes enseignes restent dominantes face aux petites structures et aux commerces indépendants.

#### L'évolution des prix alimentaires : après la crise, un léger répit

L'année 2023 avait été marquée par une forte inflation des prix alimentaires (+11,8%), impactant fortement le budget des ménages. Cette hausse était due à plusieurs facteurs : l'augmentation des coûts des matières premières, la crise énergétique et des tensions sur les chaînes d'approvisionnement.

En 2024, la situation s'est légèrement stabilisée : les prix des produits alimentaires ont continué d'augmenter, mais à un rythme beaucoup plus modéré (+1,6% sur les dix premiers mois de l'année). Cela signifie que si les prix n'ont pas baissé, la flambée des prix a nettement ralenti, offrant un certain soulagement aux consommateurs.

Cette accalmie est le résultat de plusieurs mesures :

- négociations avec les industriels pour limiter les hausses de prix ;
- promotion accrue des produits en marque de distributeur (MDD), souvent moins chers que les grandes marques ;
- retour à une concurrence plus agressive entre les enseignes, qui cherchent à attirer les consommateurs avec des prix attractifs.

#### L'essor du commerce alimentaire en ligne : une tendance qui s'accélère

Depuis plusieurs années, le e-commerce alimentaire gagne du terrain en France. En 2024, 10% des achats de produits de grande consommation (nourriture, boissons, produits d'hygiène et d'entretien) ont été réalisés en ligne. Cela représente une progression continue, notamment portée par :

- les « pure players » comme Amazon et La Belle Vie, qui ont connu une hausse de 15,8% de leurs ventes en 2024 ;
- les drives et livraisons à domicile, proposés par les grandes enseignes comme E.Leclerc Drive ou Carrefour Livraison, qui facilitent l'accès aux courses sans se rendre dans un magasin physique ;
- une amélioration des services numériques (applications mobiles, offres personnalisées, abonnements à des livraisons récurrentes).

Les consommateurs apprécient de plus en plus ce mode d'achat, notamment pour sa praticité, les économies de temps et, dans certains cas, des prix compétitifs par rapport aux magasins traditionnels.

#### Les enseignes face aux défis économiques : restructuration et adaptation

En 2024, certaines enseignes ont dû prendre des décisions stratégiques pour rester compétitives dans un contexte économique complexe.

- Casino, en difficulté financière, a choisi de revendre une partie de ses hypermarchés et supermarchés pour se recentrer sur le commerce de proximité. L'enseigne veut désormais se concentrer sur des formats plus petits, situés en ville, qui répondent mieux aux nouvelles attentes des consommateurs. L'objectif de Casino est d'atteindre 15 milliards d'euros de chiffre d'affaires d'ici 2028 en s'appuyant sur ces magasins de quartier.
- Carrefour, de son côté, a enregistré une hausse de la confiance des consommateurs au troisième trimestre 2024. Cette amélioration s'explique par une offre

plus large en produits bio et marques nationales, qui ont attiré davantage de clients. L'enseigne a réussi à maintenir ses objectifs financiers grâce à une stratégie de prix compétitive et une modernisation de ses magasins.

Ces ajustements montrent que les grandes enseignes doivent sans cesse évoluer pour répondre aux nouvelles tendances de consommation et aux contraintes économiques.

### Le secteur de la santé

En 2024, le marché immobilier de santé en Europe a connu une certaine stabilité après une période de ralentissement en 2023. Le volume des transactions pour les actifs de santé, y compris les maisons de retraite et les cliniques, a atteint environ 4 milliards d'euros, malgré une baisse par rapport aux années précédentes.

Le vieillissement de la population européenne continue de stimuler la demande pour les établissements de santé. En 2024, environ 20% de la population européenne avait plus de 65 ans, ce qui augmente la nécessité de services de santé spécialisés. Cette tendance démographique crée de nouveaux besoins en matière de soins de longue durée, de réhabilitation et de soins palliatifs, poussant les investisseurs à se concentrer sur des actifs tels que les EHPAD et les cliniques spécialisées.

De nombreux opérateurs de santé adoptent des stratégies d'externalisation de leur immobilier pour financer leur croissance et moderniser leurs infrastructures. Cela inclut des opérations de « sale & lease back », où les opérateurs vendent leurs actifs immobiliers tout en continuant à les utiliser via des baux à long terme. Cette externalisation crée des opportunités pour les investisseurs immobiliers, qui peuvent acquérir des actifs de santé avec des locataires stables et des baux sécurisés.

Le secteur de la santé est considéré comme résilient face aux cycles économiques, offrant des rendements stables et prévisibles. Cela en fait une classe d'actifs attractive pour les investisseurs cherchant à diversifier leurs portefeuilles et à réduire les risques.

### Le secteur de l'hôtellerie

En 2024, le marché de l'investissement hôtelier en Europe a atteint un volume de transactions de 11,6 milliards d'euros au premier semestre, réparti sur 470 propriétés et plus de 53 000 chambres. Cela représente une augmentation de 49% par rapport à 2023.

L'Espagne s'est affirmée comme le leader européen des investissements hôteliers, surpassant le Royaume-Uni. Le volume total des investissements hôteliers a atteint 4,1 milliards d'euros, représentant 36% du volume total en Europe. Elle a accueilli environ 94 millions de visiteurs internationaux, un record historique et une augmentation de 10% par rapport à 2023. L'impact économique : les dépenses

touristiques ont atteint 126 milliards d'euros, contribuant de manière significative à l'économie espagnole. Le tourisme représente environ 13,2% du PIB national.

Cette diversification sectorielle permet d'optimiser les rendements et de mieux gérer les risques, et investir à l'étranger, comme l'Espagne qui offre des avantages significatifs grâce aux conventions fiscales bilatérales, permettant d'éviter la double imposition des revenus.

### Le secteur du bureau

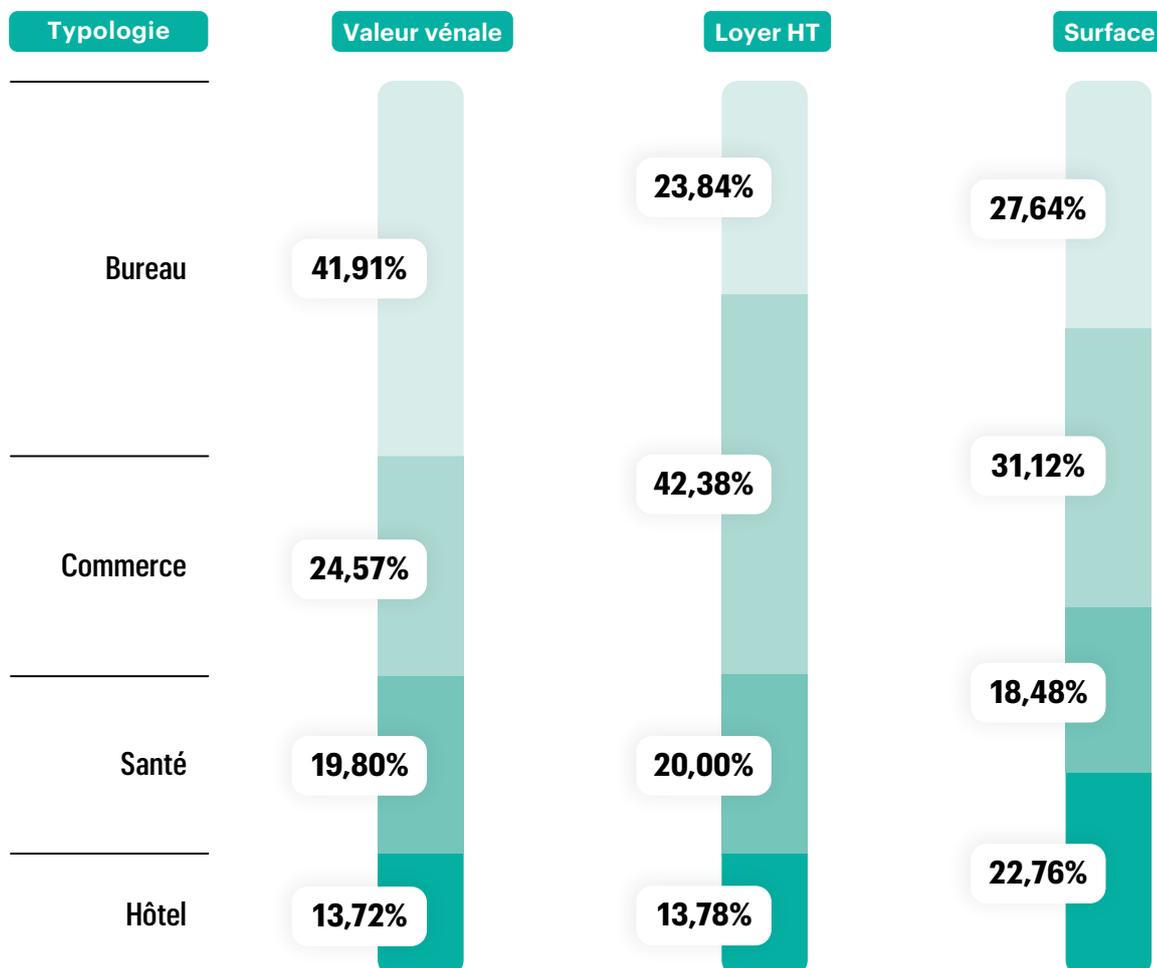
En 2024 les investissements dans l'immobilier de bureau français ont atteint 4,7 milliards d'euros soit une baisse de 26% par rapport à 2023. Cette tendance observée depuis 2021 est la conséquence de plusieurs facteurs.

La pandémie a accéléré le recours au télétravail, poussant les entreprises à repenser leurs besoins en espaces de bureaux. Beaucoup d'entre elles optent désormais pour des espaces plus petits mais mieux situés, souvent dans des zones bien desservies par les transports en commun. La situation politico-économique implique une grande adaptabilité, permettant aux entreprises de s'ajuster rapidement aux changements économiques et aux besoins des employés.

En diversifiant leurs investissements sur plusieurs typologies d'activité, les SCPI peuvent atténuer les impacts négatifs potentiels d'un secteur particulier et optimiser les rendements globaux. De nombreux investisseurs ont élargi leurs investissements au-delà des frontières françaises pour inclure des marchés européens, notamment en Europe (Espagne, Irlande, Pays-Bas, Pologne). Ces régions offrent des rendements locatifs attractifs et des opportunités de croissance intéressantes. Ces orientations ont fait diminuer de 100 points de base l'allocation sur le secteur du bureau par rapport à 2019.

Les investisseurs mettent de plus en plus l'accent sur des investissements durables et respectueux de l'environnement, répondant ainsi aux attentes croissantes en matière de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Une partie du parc des bureaux est devenu obsolète, ces actifs n'attirent plus les locataires et en conséquence les investisseurs, car le coût de la mise aux standards actuels est élevé, le choix s'oriente sur le stock disponible des bureaux récents et attractifs.

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



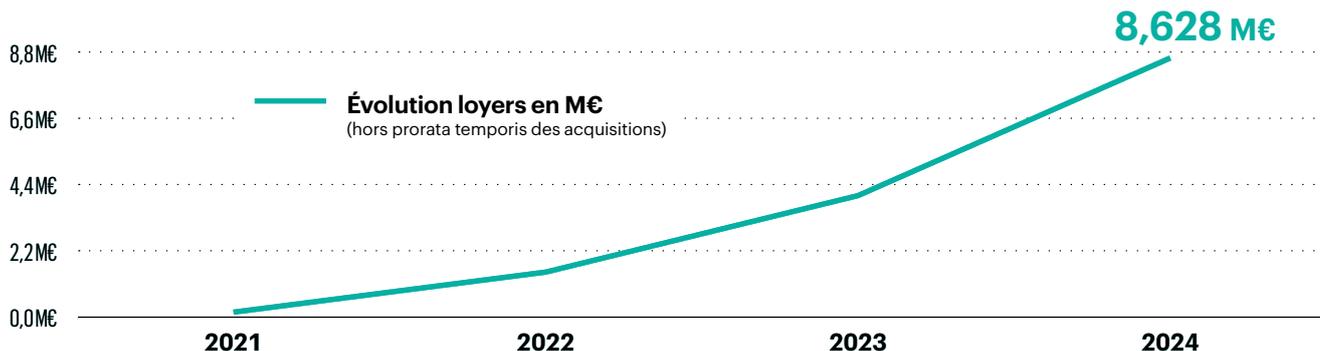
### Politique d'investissement immobilier

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 à 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 2024, la SCPI CRISTAL Life a facturé hors taxes et hors charges 8 628 241 € de loyers, soit une augmentation de 113%.



## Taux d'occupation financier

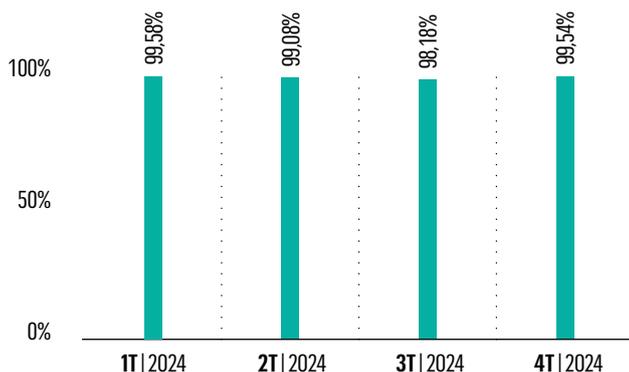
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

### Taux d'occupation financier annuel



- **Locaux occupés : 99,10%**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,42%**
- Vacance locative : 0,48%**
- Locaux vacants sous promesse : **0%**
- Locaux vacants en restructuration : **0%**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **0,48%**

### Évolution du TOF au cours de l'année 2024



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 taux attractif.

## Contentieux en cours

### Contentieux contre ADENTAL GROUPE

Le 5 octobre 2023, CRISTAL Life a assigné la SAS ADENTAL GROUPE devant le Tribunal Judiciaire de Lille aux fins notamment de constater l'acquisition de la cause résolutoire et la condamner à solder ses arriérés locatifs, majorés des intérêts au taux légal. Au 31 décembre 2023, ADENTAL GROUPE était 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 de taxe foncière 2023, soit 7 896,62 € TTC.

Le 9 février 2024, ADENTAL Groupe et CRISTAL Life ont régularisé un protocole d'accord transactionnel. Ses conditions ayant été réalisées, le Tribunal a rendu une ordonnance en date du 16 avril 2024 constatant le désistement d'instance et d'action de la société CRISTAL Life à l'égard de la SAS ADENTAL GROUPE et homologuant ledit protocole transactionnel en lui conférant force exécutoire. La procédure est désormais close.

### Provision pour créances douteuses

Une provision de 13 293 € a été réalisée au titre des créances douteuses.

### 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 Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Life a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 205 702 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 en remplaçant la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE) tel que prévu dans le plan quinquennal. Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

# Présentation des comptes - Affectation du résultat - Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 déterminé sous le régime des revenus fonciers s'élève à 6 878 630 €, soit 10,27 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 7 058 992 €.

## Affectation du résultat

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

### 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.

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2024	7 058 992 €
Report à nouveau	470 480 €
Résultat distribuable	7 529 471 €
Dividende 1T2024 (distribué sur le 2T2024)	1 234 694 €
Dividende 2T2024 (distribué sur le 3T2024)	1 568 728 €
Dividende 3T2024 (distribué sur le 4T2024)	1 849 331 €
Résultat à affecter	2 876 718 €
Dividende 4T2024 (distribué sur le 1T2025)	2 233 804 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2024	642 914 €
Affectation au Report à nouveau	642 914 €

### Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat distribuable	6,25%
Part de la fiscalité payée par CRISTAL Life pour le compte des associés sur le résultat distribuable	-
Part de la distribution de la plus-value sur le résultat distribuable	-
Part du résultat distribué sur le résultat distribuable	91,46%

## Évolution historique des dividendes

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

	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier*	196,00 €	200,00 €	200,00 €	204,00 €
Dividende versé au titre de l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	2,55 €	11,01 €	12,04 €	13,28 €
Taux de distribution	5,37%	5,51%	6,02%	6,51%

\* frais inclus

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 174 027 000 € (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 160 528 284 €.

**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 FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD AU 31/12
<b>BUREAU</b>					
2022	Saint-Étienne (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 €	8 825 000 €
2023	Noordwijk (Pays-Bas)	5 034 868 €	617 608 €	4 417 260 €	4 435 000 €
2024	Saint-Fons (69)	8 923 300 €	303 300 €	8 620 000 €	9 600 000 €
2024	Dubin (Irlande)	15 475 192 €	1 245 587 €	14 229 605 €	14 464 000 €
2024	Pierrelatte (26)	5 924 399 €	229 302 €	5 695 097 €	5 900 000 €
2024	Limerick (Irlande)	15 079 770 €	1 098 403 €	13 981 367 €	15 483 000 €
<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 €	4 815 000 €
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 €	3 400 000 €
2024	Annemasse (74)	1 016 408 €	58 662 €	957 746 €	1 290 000 €
2024	Dublin (Irlande)	1 925 366 €	154 971 €	1 770 395 €	1 435 000 €
2024	Limoges (87)	1 525 183 €	-	1 525 183 €	1 740 000 €
<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 €	1 790 000 €
2023	Caen (14)	1 308 714 €	129 862 €	1 178 852 €	1 250 000 €
2023	Herouville (14)	1 770 552 €	175 631 €	1 594 921 €	1 720 000 €
2023	Lisieux (14)	1 629 358 €	162 658 €	1 466 700 €	1 360 000 €
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-Cotterêts (02)	3 872 160 €	413 160 €	3 459 000 €	3 900 000 €
2023	Montreuil (93)	566 215 €	11 680 €	554 535 €	590 000 €
2024	Annemasse (74)	1 106 092 €	63 838 €	1 042 254 €	1 400 000 €
2024	Le Havre (76)	1 425 350 €	145 350 €	1 280 000 €	1 440 000 €
2024	Montreuil (93)	1 418 400 €	93 400 €	1 325 000 €	1 380 000 €
2024	Tallinn (Estonie)	11 599 997 €	94 997 €	11 505 000 €	12 110 000 €
<b>HÔTELLERIE</b>					
2024	Roquetas De Mar (Espagne)	22 237 612 €	737 612 €	21 500 000 €	23 870 000 €
<b>TOTAUX</b>		<b>170 116 562 €</b>	<b>9 588 278 €</b>	<b>160 528 284 €</b>	<b>174 027 000 €</b>

\*TVA récupérable donc n'étant pas intégrée

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art.L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'Expert à 5,44%, de 3,36% de frais d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>Valeur comptable</b>	<b>175 100 576 €</b>	<b>176,57 €</b>	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>183 895 608 €</b>	<b>185,44 €</b>	<b>82,78%</b>
Frais d'acquisition	9 996 119 €	10,08 €	4,50%
Frais d'intermédiation	6 184 771 €	6,24 €	2,78%
Frais de souscription	22 067 473 €	22,25 €	9,93%
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>222 143 970 €</b>	<b>224,01 €</b>	-

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2024		2023		2022		2021	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	714 556		352 853		149 963		100 756	
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>								
Recettes locatives brutes	14,06 €	40,05%	14,12 €	40,89%	11,83 €	82,37%	2,16 €	100,00%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,54 €	1,55%	0,38 €	1,10%	-	-	-	-
Produits divers	20,50 €	58,40%	20,04 €	58,01%	2,53 €	17,63%	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>35,11 €</b>	<b>100,00%</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	2,15 €	8,60%	2,80 €	11,17%	2,15 €	47,41%	0,74 €	51,75%
Autres frais de gestion	22,83 €	91,40%	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>24,97 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,04 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,54 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,43 €</b>	<b>100,00%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	0,00%	-	0,00%	2,53 €	99,79%	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	0,26 €	100,00%	0,08 €	100,00%	0,01 €	0,21%	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,26 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,08 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,54 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>25,23 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,12 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,08 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,43 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,88 €</b>	<b>-</b>	<b>9,42 €</b>	<b>-</b>	<b>7,28 €</b>	<b>-</b>	<b>0,73 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	0,24 €	-	1,33 €	-	0,17 €	-	-	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	9,64 €	-	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

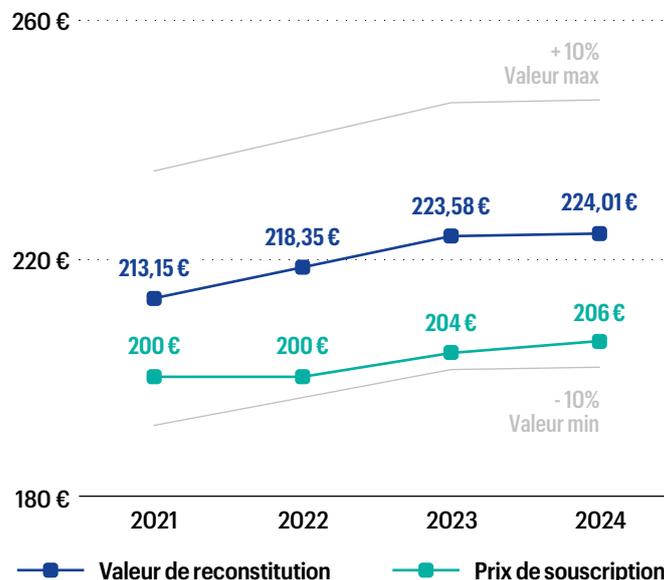
Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2024, le prix de souscription d'une part est fixé à 206 € qui se décompose comme suit :

Valeur nominale de 150 € + Prime d'émission de 31,28 € + Frais de souscription de 24,72 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2025.

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 à réduire l'impact sur le rendement financier de la SCPI.



## Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	À COMPTER DU 01/11/2024
Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> janvier	176,00 €	176,00 €	176,00 €	179,52 €	181,28 €

## 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 2025 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 2024 à 1 241 271 € TTC au titre de l'administration de la société, à 12 146 638 € TTI au titre de la collecte des capitaux, à 1 314 856 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs et à 51 348 € TTI au titre de la commission de gestion de la trésorerie.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 10 000 € 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 2025 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 basé 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 exclusivement d'une partie fixe.

### Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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.

## Renouvellement des mandats des membres du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

## Modifications statutaires

### Modification de l'article 18 des statuts

La Société de gestion propose de modifier l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion avec l'ajout d'une commission d'intermédiation due à la Société de gestion lorsque cette dernière fournit cette prestation.

# 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 des 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 régions, 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, la Société de gestion accorde 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 exclu 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 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.



# 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 ?

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.**

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.

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

Inter Gestion REIM s'est engagé 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 500m 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

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

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

INDICATEURS	PERFORMANCES
Performance énergétique en kWh/m <sup>2</sup>	215,61*
Émissions de GES en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Scopes 1 & 2	28,89*
Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	63,9%
Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	61,1%
Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	51,0%
Part des actifs à proximité des transports en commun	88,9%
Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires	77,8%
Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	22,2%

Les performances publiées se basent sur les données 2024.

\*43,6% de données estimées : Lorsque la donnée réelle n'est pas disponible, Inter Gestion REIM fait le choix d'estimer la donnée à partir des DPE ou des consommations issues des « benchmarks » de l'OID proposés pour chaque typologie d'actif.

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

INDICATEURS	ANNÉE N-1	ANNÉE N
Performance énergétique en kWh/m <sup>2</sup>	287,9	215,61*
Émissions de GES en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> Scopes 1 & 2	21,9	28,89*
Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	70,8%	63,9%
Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	62,5%	61,1%
Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	63,5%	51,0%
Part des actifs à proximité des transports en commun	83,3%	88,9%
Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires	87,5%	77,8%
Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	15,0%	22,2%

**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.

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.

**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.

**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 ?**

VILLE	PAYS	ACTIVITÉ	PART EN VALEUR
ROQUETAS DE MAR	Espagne	HÔTEL	17,1%
LONS-LE-SAUNIER	France	ALIMENTAIRE	14,6%
DUBLIN	Irlande	BUREAU	11,1%
SAINT-ÉTIENNE	France	BUREAU	11,0%
LIMERICK	Irlande	BUREAU	11,0%
TALLINN	Estonie	SANTÉ	9,0%
LAS ROZAS DE MADRID	Espagne	BUREAU	6,9%
SAINT-FONS	France	BUREAU	6,7%
MARSEILLE	France	ALIMENTAIRE	5,2%
PIERRELATTE	France	BUREAU	4,4%

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 01/01/2024 au 31/12/2024.

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.

### 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 aux parties privatives et communes
- Conduire une analyse de l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques
- Recenser les équipements hydro-économes installés sur les actifs

#### Sur le pilier Social :

- Sélectionner des actifs situés à proximité d'un réseau de transports en commun
- Installer des dispositifs de contrôle de l'éblouissement solaire

#### 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
- Nommer un référent RSE au sein des actifs

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.

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

### 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 ?

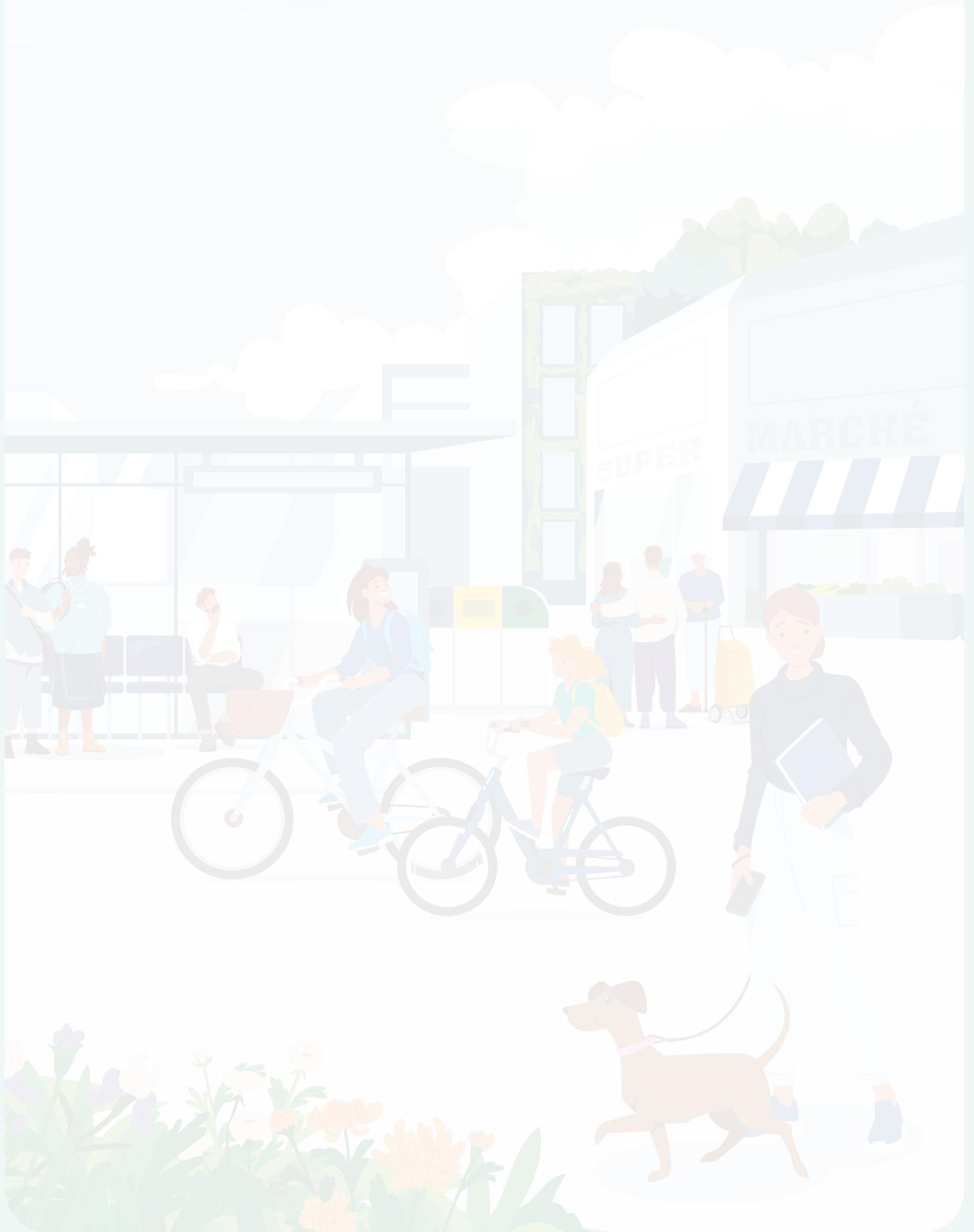
Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### 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 comptes au 31 décembre 2024



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	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	165 231 968 €	174 027 000 €	79 532 227 €	84 470 000 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(205 702) €	(205 702) €	(35 400) €	(35 400) €
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>165 026 266 €</b>	<b>173 821 298 €</b>	<b>79 496 827 €</b>	<b>84 434 600 €</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	426 079 €	426 079 €	42 448 €	42 448 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 674 597 €	2 674 597 €	2 036 666 €	2 036 666 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(13 293) €	(13 293) €	(12 333) €	(12 333) €
Autres créances	2 048 026 €	2 048 026 €	1 072 159 €	1 072 159 €
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	13 415 361 €	13 415 361 €	3 513 835 €	3 513 835 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>18 550 770 €</b>	<b>18 550 770 €</b>	<b>20 652 774 €</b>	<b>20 652 774 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 619 576 €	5 619 576 €	5 619 576 €	5 619 576 €
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
Cautions locataires	1 304 165 €	1 304 165 €	276 323 €	276 323 €
Dettes fournisseurs	1 293 413 €	1 293 413 €	1 346 192 €	1 346 192 €
<b>DETTES DIVERSES</b>				
Dettes fiscales	468 303 €	468 303 €	368 388 €	368 388 €
Autres dettes	1 163 193 €	1 163 193 €	995 089 €	995 089 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>9 848 649 €</b>	<b>9 848 649 €</b>	<b>8 605 567 €</b>	<b>8 605 567 €</b>
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	2 287 €	2 287 €	1 475 €	1 475 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 344 957 €	3 344 957 €	2 588 085 €	2 588 085 €
Produits constatés d'avance	(1 975 055) €	(1 975 055) €	(1 250 867) €	(1 250 867) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>1 372 190 €</b>	<b>1 372 190 €</b>	<b>1 338 694 €</b>	<b>1 338 694 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>175 100 576 €</b>	<b>-</b>	<b>92 882 728 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>183 895 608 €</b>	<b>-</b>	<b>97 820 501 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>79 271 907 €</b>	-	<b>69 478 017 €</b>	<b>148 749 924 €</b>
Capital social de constitution	760 050 €	-	-	760 050 €
Capital en cours de souscription	78 511 857 €	-	69 478 017 €	147 989 874 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>12 156 572 €</b>	-	<b>11 314 974 €</b>	<b>23 471 546 €</b>
Primes d'émission	13 965 569 €	-	14 762 443 €	28 728 012 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 808 997) €	-	(3 447 469) €	(5 256 466) €
<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>78 796 €</b>	<b>391 684 €</b>	-	<b>470 480 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 323 454 €</b>	<b>(3 323 454) €</b>	<b>7 058 992 €</b>	<b>7 058 992 €</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	<b>(1 948 000) €</b>	<b>1 948 000 €</b>	<b>(4 650 365) €</b>	<b>(4 650 365) €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>92 882 728 €</b>	<b>(983 770) €</b>	<b>83 201 618 €</b>	<b>175 100 576 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	8 628 241 €	4 047 031 €
Charges facturées	1 419 044 €	935 401 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>10 047 285 €</b>	<b>4 982 432 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 318 922 €	901 997 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	182 252 €	16 200 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	214 942 €	84 715 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>1 716 116 €</b>	<b>1 002 913 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>8 331 168 €</b>	<b>3 979 519 €</b>
Produits annexes	12 146 640 €	7 060 271 €
Produits divers	7 €	5 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	1 170 €	9 308 €
Reprises de provisions d'exploitation	11 950 €	-
Transferts de charges d'exploitation	2 489 478 €	1 347 782 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 219 €	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>14 671 465 €</b>	<b>8 417 367 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	12 146 638 €	7 060 270 €
Commissions de la Société de gestion	1 292 619 €	468 761 €
Charges d'exploitation de la société	169 940 €	124 650 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 501 571 €	1 348 914 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	23 179 €	12 333 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>16 133 946 €</b>	<b>9 014 929 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(1 462 482) €</b>	<b>(597 562) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	389 000 €	134 410 €
Autres produits financiers	4 €	1 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>389 004 €</b>	<b>134 412 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	161 820 €	165 485 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	14 506 €	21 759 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>176 326 €</b>	<b>187 244 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>212 678 €</b>	<b>(52 833) €</b>
Produits exceptionnels	372 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>372 €</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	22 745 €	5 670 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>22 745 €</b>	<b>5 670 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(22 373) €</b>	<b>(5 670) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>7 058 992 €</b>	<b>3 323 454 €</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 31/12/2024 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 2024 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 31/12/2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 174 027 000 €.

### 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 205 702 € au 31 décembre 2024.

### 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 2024, un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>79 532 227 €</b>	<b>85 699 741 €</b>	-	<b>165 231 968 €</b>
Locaux commerciaux	79 532 227 €	85 699 741 €	-	165 231 968 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>79 532 227 €</b>	<b>85 699 741 €</b>	-	<b>165 231 968 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
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	13 763 389 €	-	13 763 389 €
2022	DENTEGO DUNKERQUE	1 094 541 €	-	1 094 541 €
2022	DIA GRANOLLERS (Espagne)	4 505 352 €	-	4 505 352 €
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>ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE</b>	<b>79 532 227 €</b>	-	<b>79 532 227 €</b>
2024	ADISSEO SAINT FONS	-	8 883 150 €	8 883 150 €
2024	ZAC DE CHABLAY PARC ANNEMASSE	-	2 111 838 €	2 111 838 €
2024	GUARDA/SPAR DUBLIN IRLANDE	-	16 420 413 €	16 420 413 €
2024	DENTEGO LE HAVRE	-	1 348 473 €	1 348 473 €
2024	DENTEGO MONTREUIL	-	1 346 269 €	1 346 269 €
2024	MEDICUM TALLINN ESTONIE	-	11 678 996 €	11 678 996 €
2024	HOTEL SENATOR ROQUETA DE MAR ESPAGNE	-	22 257 114 €	22 257 114 €
2024	CEGELEC PIERRELATTE	-	5 897 865 €	5 897 865 €
2024	NETTO LIMOGES	-	1 548 061 €	1 548 061 €
2024	HAMILTON HOUSE II LIMERICK IRLANDE	-	14 207 564 €	14 207 564 €
	<b>NOUVEAUX ACTIFS IMMOBILISÉS DE L'EXERCICE</b>	-	<b>85 699 741 €</b>	<b>85 699 741 €</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>79 532 227 €</b>	<b>85 699 741 €</b>	<b>165 231 968 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	93 148 898 €	83 282 469 €	176 432 633 €
Emprunts	5 580 000 €	-	5 580 000 €
Valeurs immobilisées	(79 532 227) €	(85 699 741) €	(165 231 968) €
Frais d'acquisition	(4 212 198) €	(3 244 840) €	(7 457 038) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>14 984 473 €</b>	<b>(5 662 112) €</b>	<b>9 323 627 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	180 925 854 €	98 537 704 €	50 925 053 €
Actif immobilisé	165 231 968 €	79 532 227 €	42 150 428 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>15 693 886 €</b>	<b>19 005 477 €</b>	<b>8 774 625 €</b>
Capitaux circulants			
Clients	2 661 304 €	2 024 332 €	636 971 €
Autres créances	5 821 350 €	3 704 168 €	2 117 182 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>8 482 653 €</b>	<b>5 728 500 €</b>	<b>2 754 153 €</b>
Fournisseurs	1 293 413 €	1 346 192 €	(52 779) €
Autres dettes	4 910 715 €	2 890 666 €	2 020 049 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 204 128 €</b>	<b>4 236 858 €</b>	<b>1 967 270 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>2 278 525 €</b>	<b>1 491 642</b>	<b>786 883 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>13 415 361 €</b>	<b>17 513 835 €</b>	<b>(4 098 474) €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 265 €	-	-	1 265 €
Charges à répartir	34 224 €	26 599 €	-	60 823 €
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>35 490 €</b>	<b>26 599 €</b>	<b>-</b>	<b>62 088 €</b>
Provision pour gros entretien	35 400 €	182 252 €	11 950 €	205 702 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>35 400 €</b>	<b>182 252 €</b>	<b>11 950 €</b>	<b>205 702 €</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 €	23 179 €	22 219 €	13 293 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>12 333 €</b>	<b>23 179 €</b>	<b>22 219 €</b>	<b>13 293 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>83 223 €</b>	<b>232 029 €</b>	<b>34 169 €</b>	<b>281 083 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	3 000 €	-	-	-	3 000 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	9 000 €	-	112 252 €	-	(2 450) €	123 702 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	12 000 €	-	50 000 €	-	-	62 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	8 000 €	-	-	8 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	12 000 €	-	-	12 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	11 400 €	-	-	-	11 400 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 400 €</b>	<b>-</b>	<b>182 252 €</b>	<b>-</b>	<b>11 950 €</b>	<b>205 702 €</b>

## Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2024	31/12/2023
<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	165 231 968 €	-	165 231 968 €	79 532 227 €
Installations techniques, matériel et 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	426 079 €	-	426 079 €	42 448 €
<b>ACTIF IMMOBIISÉ</b>	<b>165 659 312 €</b>	<b>1 265 €</b>	<b>165 658 047 €</b>	<b>79 574 675 €</b>
<b>STOCKS ET ENCOURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Encours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	2 674 597 €	13 293 €	2 661 304 €	2 024 332 €
Autres créances	2 048 026 €	-	2 048 026 €	1 072 159 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	14 000 000 €
Disponibilités	13 415 361 €	-	13 415 361 €	3 513 835 €
Charges constatées d'avance	2 287 €	-	2 287 €	1 475 €
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>18 140 271 €</b>	<b>13 293 €</b>	<b>18 126 978 €</b>	<b>20 611 802 €</b>
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>3 344 957 €</b>	<b>-</b>	<b>3 344 957 €</b>	<b>2 588 085 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>187 144 540 €</b>	<b>14 558 €</b>	<b>187 129 982 €</b>	<b>102 774 562 €</b>

## Bilan passif

BILAN PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	148 749 924 €	79 271 907 €
Primes d'émission	28 728 012 €	13 965 569 €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 256 466) €	(1 808 997) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	470 480 €	78 796 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7 058 992 €</b>	<b>3 323 454 €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>(4 650 365) €</b>	<b>(1 948 000) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>175 100 576 €</b>	<b>92 882 728 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-
Provision pour gros entretien (PGE)	205 702 €	35 400 €
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>205 702 €</b>	<b>35 400 €</b>
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	39 576 €	39 576 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 580 000 €	5 580 000 €
Emprunts et dettes financières divers	1 304 165 €	276 323 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 293 413 €	1 346 192 €
Dettes fiscales et sociales	468 303 €	368 388 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	1 163 193 €	995 089 €
Produits constatés d'avance	1 975 055 €	1 250 867 €
<b>DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>11 823 704 €</b>	<b>9 856 434 €</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>187 129 982 €</b>	<b>102 774 562 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CRISTAL Life,

## 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 2024, 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 2024 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 la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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 4 avril 2025

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 de la société civile de placement immobilier CRISTAL Life,

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 2024, une commission sur les souscriptions de 12 146 638 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 2024, des commissions de gestion d'un montant de 1 241 271 euros assises sur les produits locatifs, et de 51 348 euros assises sur les produits financiers.

##### 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 2024, d'un montant de 1 314 856 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 2024.

##### Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 90 euros TTI si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

#### Avec la société INTER GESTION GROUPE

##### Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société INTER GESTION REIM 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 2024, un montant de 10 000 euros.

#### Avec la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE

##### Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

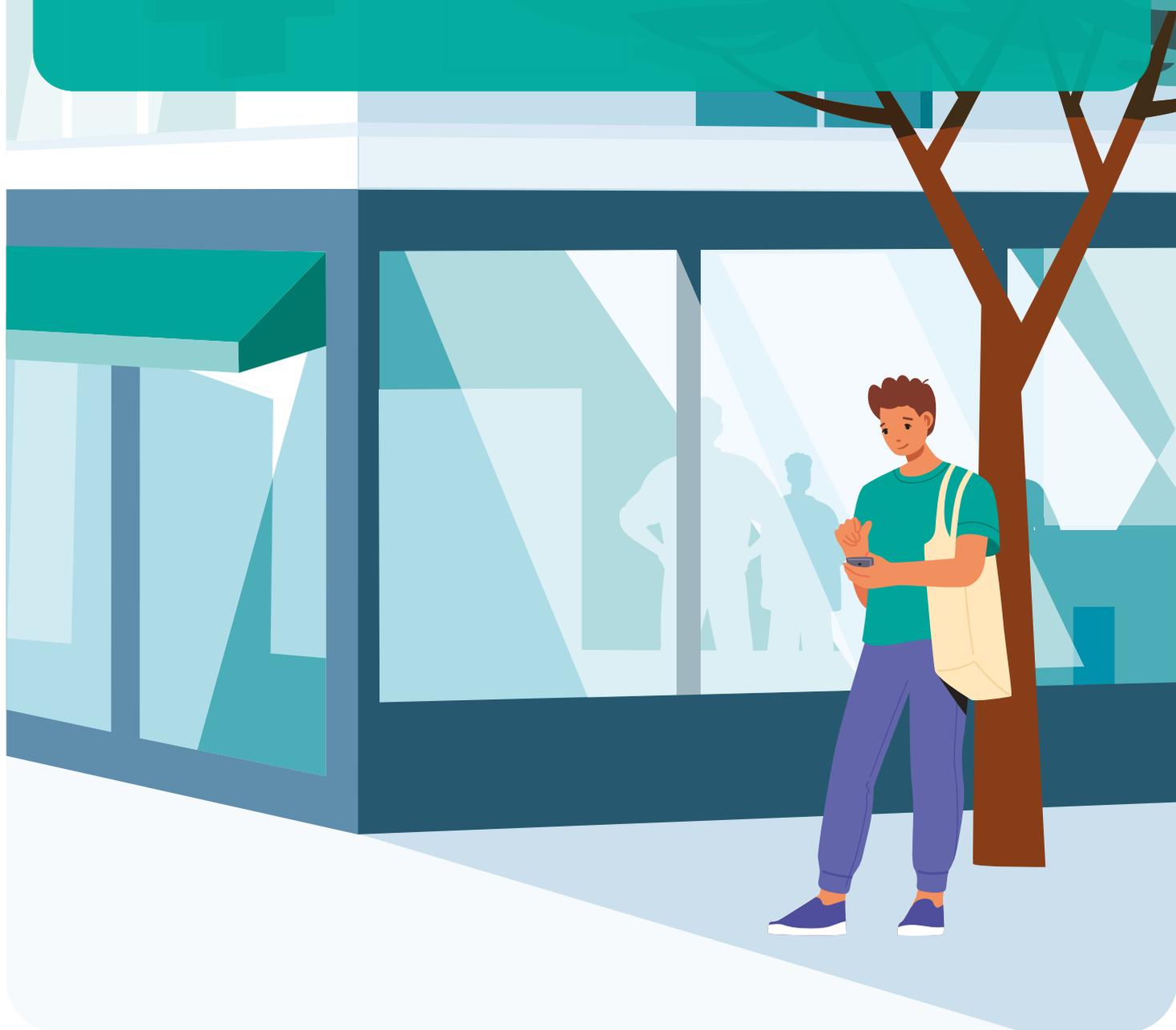
Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2024.

Fait à Paris, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Xavier LECARON

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



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 2024.

Durant l'année 2024, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, les 14 mars et le 7 novembre 2024 en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 27 février 2025, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2024. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2024, le capital de CRISTAL Life se répartit entre 6 820 associés qui détiennent 991 666 parts pour un capital social de 148 749 924 €.

La capitalisation est de 204 283 413 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription). La collecte brute de l'année 2024 s'élève à 463 187 parts.

### Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 174 027 000 €.

### Acquisitions immobilières au cours de l'année 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI CRISTAL Life a procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 89 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 7,48%.

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

### Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 8,628 M€ au titre de l'année 2024.

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

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion de mars 2025, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Life pour 2024 et applicables au cours de l'année 2025.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>Valeur comptable</b>	<b>175 100 576 €</b>	<b>176,57 €</b>	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>183 895 608 €</b>	<b>185,44 €</b>	<b>82,78%</b>
Frais d'acquisition	9 996 119 €	10,08 €	4,50%
Frais d'intermédiation	6 184 771 €	6,24 €	2,78%
Frais de souscription	22 067 473 €	22,25 €	9,93%
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>222 143 970 €</b>	<b>224,01 €</b>	-

### Comptes et résultat

Également, le dernier conseil de surveillance a plus particulièrement été consacré à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net de 7 058 992 euros.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2024 soit 642 914 euros. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de de ce même montant.

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

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existantes 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 2024 à :

- L'administration de la société : 1 241 271 € TTC
- La collecte des capitaux : 12 146 638 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 1 314 856 € TTI
- La commission de gestion de la trésorerie : 51 348 € TTI
- La convention de révision comptable conclue avec INTER GESTION Groupe s'élève à 10 000 €.

### Projet de résolutions

Lors de la réunion de mars 2025 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 18 des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiées lors de la réunion mars 2025, 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 2024 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 13 mars 2025 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 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



# 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 2024, 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 2024.

### 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 2024.

### 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 2024 s'élevant à la somme de 7 058 992 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2024	7 058 992 €
Report à nouveau	470 480 €
Résultat distribuable	7 529 471 €
Dividende 1T2024 (distribué sur le 2T2024)	1 234 694 €
Dividende 2T2024 (distribué sur le 3T2024)	1 568 728 €
Dividende 3T2024 (distribué sur le 4T2024)	1 849 331 €
Résultat à affecter	2 876 718 €
Dividende 4T2024 (distribué sur le 1T2025)	2 233 804 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2024	642 914 €
Affectation au Report à nouveau	642 914 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	175 100 576 €	176,57 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	183 895 608 €	185,44 €
Valeur de reconstitution	222 143 970 €	224,01 €

### Huitième 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 2025 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Hervé Baptiste
- Monsieur Arnaud Durel
- Monsieur Renaud Estienne
- Madame Mylène Hazout
- Monsieur Jean-Paul Hureau
- SCI LE CLOS ROMONT, représentée par Monsieur Gaël Maréchal
- ASCQUO PATRIMOINE, représentée par Monsieur Fabien Tillie

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 18 février 2025.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- SCI RTX, représentée par Monsieur Timothée Balguerie
- Monsieur Henri Dechoux
- Monsieur Pierre-Olivier Teissier-Clément
- SCI AGER Immo, représentée par Monsieur Arnaud Grandval
- Monsieur Yann Jarjaval
- SARL ASCQUO PATRIMOINE, représentée par Monsieur Fabien Tillie
- Monsieur Arsene Brice Zotsa Ngoufack
- Monsieur Henri Morcaut
- Monsieur Richard Peynot
- Monsieur Charles Colas-Tisserand
- SAS FREDERIC GIRAUD, représentée par Monsieur Frédéric Giraud

- Monsieur Jean-Paul Hureau
- Monsieur David Turpin
- SC 2MRC, représentée par Monsieur Robin Muller
- Monsieur Alphonse Fouda Mballa
- SCI ONE 4 LIFE, représentée par Monsieur Stéphane Sarrazin
- Monsieur Renaud Estienne
- Monsieur Ludovic Pourrier
- SCI LE CLOS ROMONT, représentée par Monsieur Gaël Maréchal
- Monsieur Arnaud Durel
- SC PYKA PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Luc Jeanneney

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

#### 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.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance approuve l'ajout d'une commission d'intermédiation due à la Société de gestion lorsque cette dernière fournit cette prestation, qui sera calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème mentionné dans la proposition de nouvelle rédaction de l'article 18 des statuts repris ci-après.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

#### « ARTICLE 18

#### RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

(...)

- Une commission de cession d'actif fixée à 2,50% TTI du prix de vente net.

- Une commission d'intermédiation, lorsque la prestation est fournie par la Société de gestion, calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème ci-dessous :

MONTANT DE LA TRANSACTION HORS DROITS	COMMISSION HT
Inférieur à 5 000 000 €	3,50%
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,75%
Entre 10 000 000 € et 15 000 000 €	1,50%
Supérieur à 15 000 000 €	1,25%

(...) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

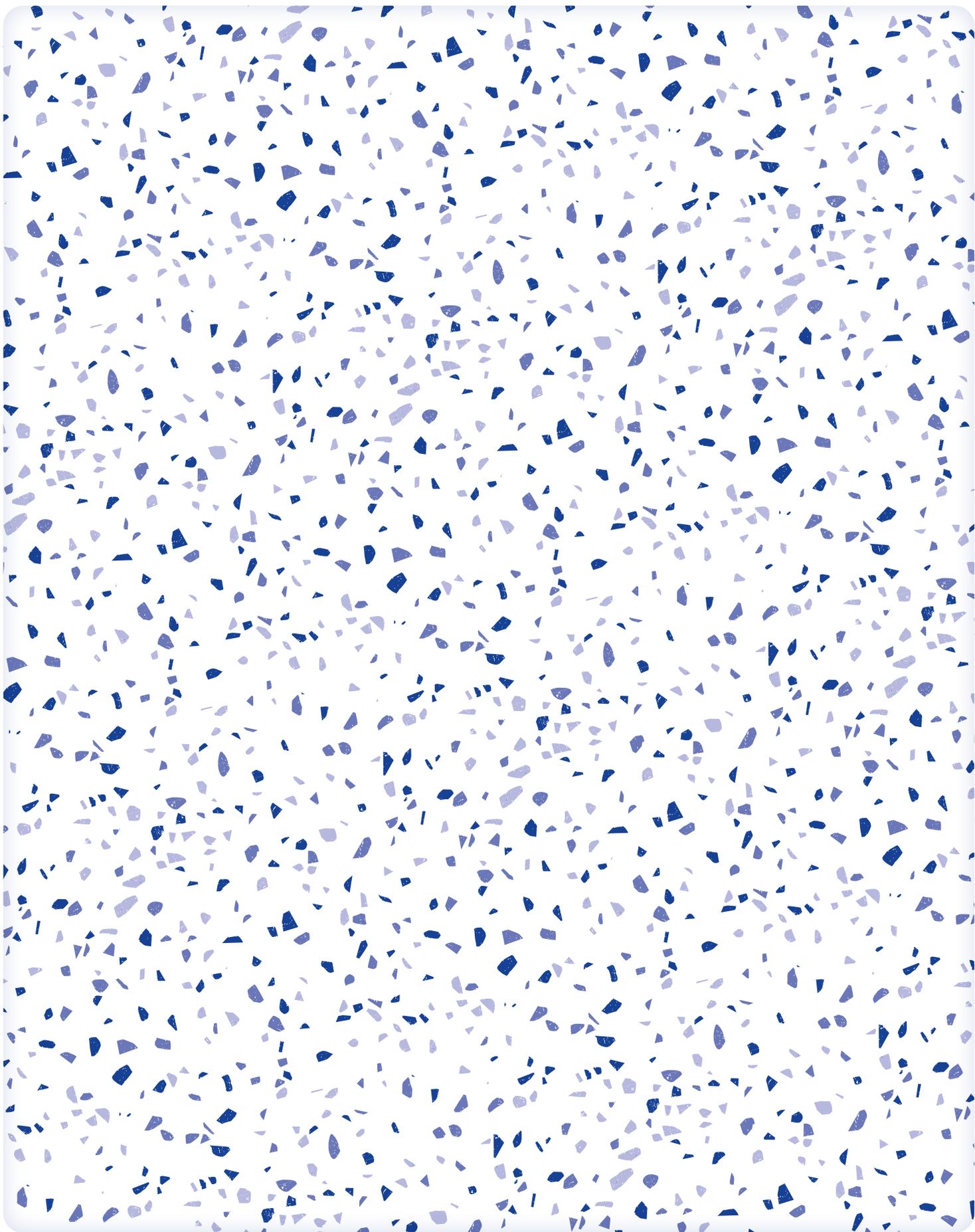
### Douzième résolution

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.









**CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE**

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.