



# BULLETIN D'INFORMATION

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/01/2026 AU 31/03/2026

## Éditorial

Depuis leur apparition en 1970, les SCPI ont vécu plusieurs vies, traversant des crises économiques ou financières qui ont à chaque fois provoqué des périodes de « stop and go » plus ou moins longues.

Mais le vrai point de bascule est sans nul doute la crise financière dite des « subprimes » de 2008. Elle a fait passer la SCPI de l'ère assez confidentielle de la pierre-papier à celle d'un produit se modernisant et s'adressant à un public de plus en plus large. Ce produit est aujourd'hui capable d'apporter des réponses spécifiques aux objectifs patrimoniaux de court, moyen et long terme des investisseurs et des épargnants.

Cette évolution s'est traduite par trois conséquences positives. La plus importante d'entre elles est la professionnalisation des sociétés de gestion. En second lieu un accroissement considérable des niveaux de collecte jusqu'au pic de 2022. Et enfin, l'internationalisation des investissements avec un horizon s'élargissant à la zone euro puis à l'Europe et récemment à l'Amérique du Nord.

En dix ans, les montants investis en France ont été divisés par quatre. Depuis cinq ans la part des acquisitions réalisées à l'étranger a doublé, passant ainsi de 2% en 2014, représentant 600 millions d'euros, à 25,2% en 2024 en totalisant 22 milliards d'euros<sup>(1)</sup>.

Royaume-Uni, Irlande, Espagne, Italie, Portugal, Allemagne, Pays-Bas sont les principales destinations qui dessinent la géographie des investissements à l'étranger. Dans nombre d'entre elles, CRISTAL Life s'est déjà engagée sans délaissier la France qui recèle encore et toujours de belles opportunités.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

(1) Source IEIF.



Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne en SCPI** construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché. Notre engagement depuis **35 ans** consiste à rendre l'investissement immobilier **accessible au plus grand nombre**. Investir sur l'une de nos solutions, c'est bénéficier de l'**expertise de plus de 60 collaborateurs** animés par de solides convictions.

# LES CHIFFRES CLÉS DE VOTRE QUATRIÈME TRIMESTRE

T4

2025

## Distribution trimestrielle



- **3,011€**  
Dividende net  
de fiscalité étrangère
- **0,417€**  
Prélèvement d'impôts  
étrangers<sup>(1)</sup>

## Répartition mensuelle

### Dividende net perçu :

- **0,961€** le 25 novembre 2025
- **0,996€** le 24 décembre 2025
- **1,054€** le 29 janvier 2026

### Prochains versements :

- Le 25 février 2026
- Le 25 mars 2026
- Le 25 avril 2026

## Situation au 31/12/2025



### Prix de souscription

**208 €**

depuis le 01/11/2025



### Nombre de parts émises

**1 675 114,20**



### Collecte du trimestre

**44 810 109 €**



### Capitalisation

**348,42 M€**



### Nombre d'associés

**10 132** → **11 946**  
Au 01/10/2025 Au 31/12/2025

(1) CRISTAL Life applique un prélèvement à la source sur les revenus étrangers, neutralisé en France par l'application du mécanisme du crédit d'impôt ou du taux effectif, permettant ainsi d'éviter la double imposition. Afin de vous verser des dividendes nets de fiscalité étrangère, CRISTAL Life impute les sommes prélevées en diminution de vos acomptes sur dividendes.

## Taux de Rendement Interne<sup>(2)</sup>

**6,54%**

## Performance Globale Annuelle<sup>(3)</sup>

**7,51%**

(2) 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. (3) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

## Valeurs de référence<sup>(4)</sup>

### Prix de souscription

**208 €**

depuis le 01/11/2025

### Valeur de reconstitution<sup>(5)</sup>

**223,41 €**

### Valeur de retrait<sup>(6)</sup>

**183,04 €**

### Valeur de réalisation<sup>(7)</sup>

**184,96 €**



(4) Valeurs 31/12/2025. (5) 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). (6) Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de gestion. (7) 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).

# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T4

2025

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



- Commerce **30,24%**
- Bureau **28,48%**
- Santé **23,62%**
- Hôtel **13,92%**
- Activité **3,74%**

(1) % de la valeur vénale.



- Régions **58,55%**
- Espagne **18,28%**
- Irlande **10,04%**
- Pays-Bas **4,03%**
- Estonie **3,86%**
- Royaume-Uni **3,25%**
- Île-de-France **1,99%**

## Taux d'Occupation Financier

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

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

Locaux occupés ..... **100%**

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

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

Locaux vacants en restructuration : **0%**

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

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



Loyers encaissés<sup>(3)</sup>  
**5 549 851 € HT**



Actifs  
**40**



Baux  
**56**

Surface totale  
**138 213 m<sup>2</sup>**

WALT<sup>(4)</sup>

**9,85 ans**

WALB<sup>(5)</sup>

**7,54 ans**

(3) Au T4 2025.

Moyenne au 31/12/2025. (4) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir. (5) Le Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.

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

T4

2025

## Distribution trimestrielle

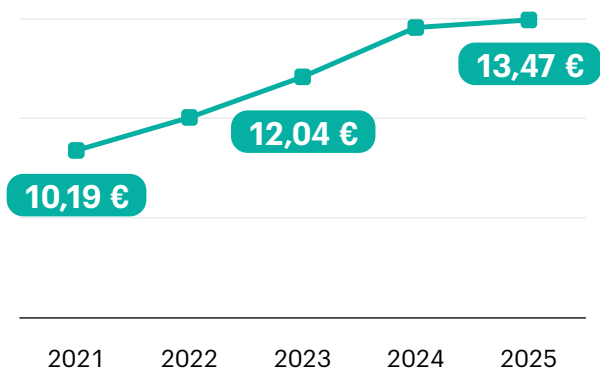
4T 2025 3,428 €

3T 2025 3,348 €

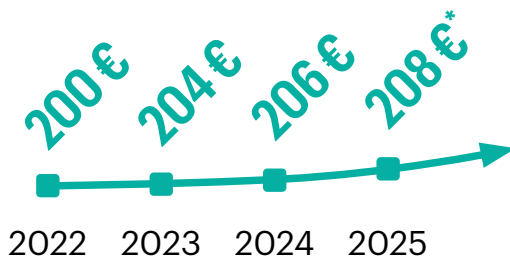
2T 2025 3,348 €

1T 2025 3,348 €

## Distribution annuelle

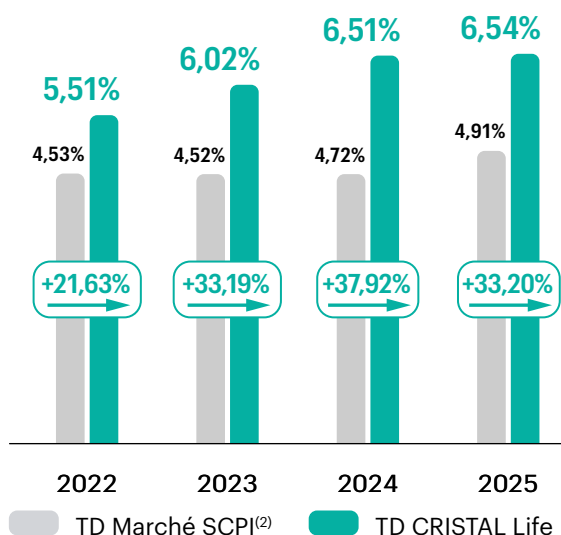


## Prix de souscription



\*Depuis le 01/11/2025

## Taux de distribution<sup>(1)</sup>



(1) 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. En 2025, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 0%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 5,65% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 7,90%. (2) ASPIM.

## Capitalisation

Au 01/01/2025 → Au 31/12/2025  
204,3 M€ → 348,4 M€

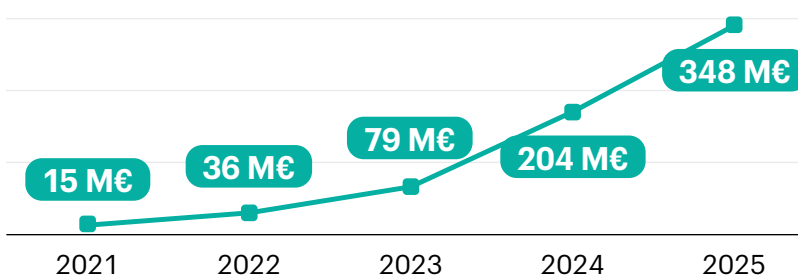
Évolution +70,56%

## Capital nominal

Au 01/01/2025 → Au 31/12/2025  
148,7 M€ → 251,3 M€

Évolution +68,92%

## Évolution de la capitalisation annuelle<sup>(3)</sup>



(3) De 2021 à 2024 annuelles puis du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## L'actif à la une

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Acquisition
Vénissieux	Laboratoire / bureaux	13 148 m <sup>2</sup>	29,15 M€	18/12/2025

Situé dans la métropole Lyonnaise à Vénissieux, ce nouvel actif est occupé par le groupe CARSO, leader français des prestations analytiques dans les domaines de l'environnement, l'agroalimentaire et la santé s'inscrivant parfaitement dans la stratégie de CRISTAL Life.

Comprenant un bâtiment principal livré en 2014 et une extension réalisée en 2023, l'ensemble s'étend sur une surface de 13 148 m<sup>2</sup>. Près de la moitié des surfaces est dédiée à des laboratoires, complétées par des bureaux, des zones de stockage et locaux techniques.

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface en m <sup>2</sup>	Prix AEM	Date d'acquisition
----------	--------------	--------------	---------------------------	----------	--------------------

### NOUVELLES ACQUISITIONS

AFTRAL/INEO	La Motte Servolex	Activité/bureaux	2 303	3,5 M€	09/10/2025
Multi-locataires	Sevran	Commerce / santé et divers	4 280	7,5 M€	29/10/2025
SAP	Mougins	Bureaux	3 778	10,50 M€	17/12/2025
CARSO	Vénissieux	Laboratoire/bureaux	13 148	29,15 M€	18/12/2025

### PROMESSES EN COURS

-	Pologne	Logistique	8 800	12,345 M€	1T2026
-	Toulouse	Centre de formation	8 408	3 M€	1T2026

## L'actualité de votre SCPI et d'Inter Gestion REIM

### Engagements



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

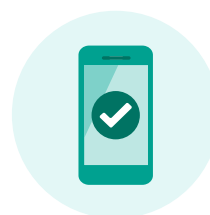
Nous sommes fiers de vous annoncer que votre SCPI CRISTAL Life a obtenu le renouvellement de son Label ISR. Attribué pour une durée de trois ans au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, le Label ISR permet de reconnaître l'intégration systématique de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la stratégie d'investissement et la gestion immobilière du fonds. Cette démarche se traduit par des résultats concrets et mesurables, qui reflètent l'impact positif de la SCPI.

### Prix de part



Le 1<sup>er</sup> novembre dernier, CRISTAL Life a procédé pour la troisième année consécutive à une revalorisation de son prix de part, qui est passé de 206 € à 208 €. Depuis sa création en 2021, le prix de part a enregistré une progression cumulée de 4%, traduisant une prise de valeur régulière du patrimoine de la SCPI. CRISTAL Life affiche par ailleurs toujours un écart positif entre son prix de part et sa valeur de reconstitution, indicateur clé d'une gestion prudente et de qualité.

### Nomination



Dans un environnement de plus en plus digitalisé, la cybersécurité s'impose comme un pilier fondamental de la confiance, de la fiabilité et de la protection de nos activités. Afin d'anticiper les enjeux numériques du Groupe Inter Gestion, Olivier Deprez a été nommé Directeur Digital & Innovation. Il aura pour mission de piloter la transformation digitale du Groupe, de renforcer la sécurité des systèmes d'information et d'accompagner le développement de solutions innovantes au service de nos associés.

## Présentation de l'actif



### Netto

Limoges

Situé en périphérie de Limoges, ce magasin a bénéficié d'une rénovation importante en 2024, sécurisant la continuité de l'exploitation du site. De plus, l'actif est localisé dans une zone d'habitation dense et représente le seul supermarché présent dans ce périmètre. Sa zone de chalandise est par conséquent très attrayante, avec près de 77 000 habitants.

## Score ESG



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

156 kWh/m<sup>2</sup>

### ÉMISSION DE GES

17,6 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

## Nos engagements

### E

- ✓ Sobriété énergétique
- ✓ Analyse de l'exposition et de la Résilience du bâtiment aux risques climatiques
- ✓ Traitement des déchets
- ✓ Plusieurs actions favorisant la biodiversité

### S

- ✓ Proximité avec des services tertiaires des services de restauration
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun

### G

- ✓ Clauses ESG dans le contrat des prestataires de travaux
- ✓ Former les collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Plan d'action ISR intégré dans le PPA de l'actif

## Focus sur une initiative ESG

Chez Inter Gestion REIM, nous sommes convaincus que la performance environnementale de nos actifs se construit d'abord dans la durée, grâce à leur résilience et à leur capacité d'adaptation face aux aléas et au changement climatique. Dans un contexte où les événements extrêmes se multiplient et où la transition vers une économie bas carbone s'accélère, nous souhaitons mieux anticiper les vulnérabilités de notre portefeuille, en mesurer les impacts potentiels et renforcer la robustesse de nos actifs sur le long terme.

C'est pourquoi nous avons engagé une démarche d'identification et de hiérarchisation des principaux risques climatiques (physiques) afin de mettre en place des actions ciblées d'atténuation et d'adaptation. Nous envisageons désormais de lancer un audit d'adaptation sur les actifs concernés, pour disposer d'un diagnostic clair, de recommandations opérationnelles et d'un plan d'actions concret. L'objectif est de piloter efficacement la réduction des risques et de faire progresser, de manière continue, la performance environnementale de nos actifs.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription .....	<b>208 €</b>
depuis le 1 <sup>er</sup> novembre 2025	
Minimum de souscription .....	<b>1 part</b>
(lors de la première souscription)	
Dont commission de souscription ..	<b>12% TTI</b>

## CONDITIONS DE CESSION

### Conditions de retrait des associés

- Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.
- Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :
  - S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription, soit 181,28 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

### Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une notification soit du défaut de réponse dans un

délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- La société ne garantit pas la cession des parts.

Période (date d'enregistrement)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
4T avant le 1 <sup>er</sup> novembre 2025	280,42781	181,28 €
4T après le 1 <sup>er</sup> novembre 2025	1414,48465	183,04 €

## VIE SOCIALE

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le mardi 16 décembre 2025, au cours de laquelle la Société de gestion a présenté aux associés plusieurs projets de modifications statutaires destinés à mettre les statuts de la SCPI en conformité avec la nouvelle rédaction du Code monétaire et financier, issue notamment des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025.

Le quorum requis n'ayant pas été atteint, une seconde lecture se tiendra le 15 janvier 2026 à 13h30.

## FISCALITÉ — VALEUR IFI

### Revenus imposables

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

### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

La plus-value brute (prix de cession, prix de revient des frais et droits compris) est diminuée d'un abattement qui, en fonction de la durée de détention, est de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> année, 4% au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> année, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la

plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

### Valeur IFI

- Pour les résidents fiscaux français : 167,56 €
- Pour les non-résidents fiscaux : 153,27 €

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

## SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

### Classification SFDR :

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

### Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com)

### CRISTAL Life

Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 24-01 du 13/09/2024 • RCS PARIS : 894 392 273 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

### Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.