Inter Gestion
REIM

N° 18

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL Life

3ème TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/10/2025 AU 31/12/2025

Éditorial

Les SCPI ont réalisé, toutes catégories confondues, 2,1 milliards d'euros de collecte nette au second semestre 2025, un chiffre en augmentation de 28%* sur la même période de l'année précédente qui semble offrir de nouvelles perspectives de développement pour les fonds immobiliers non cotés.

Les SCPI de moins de 500 millions d'euros de capitalisation et celles créées après 2020 cumulent respectivement 45% et 72%* de la collecte. Une photographie du Top 10 des plus gros collecteurs confirme la reconfiguration du marché après la crise immobilière de 2023.

Depuis cette période les épargnants ont montré une nette préférence pour les véhicules de taille moyenne gérés par des Sociétés de gestion réactives qui ont su adopter des stratégies d'investissement agiles et diversifiées tant sur le plan sectoriel que géographique, principalement centrées sur l'Europe et plus récemment outre-Atlantique.

Les perspectives de collecte sur le dernier trimestre et l'année 2026 leur sont favorables.

Sans surprise, la SCPI européenne et diversifiée CRISTAL Life qui vient de franchir le cap des 300 millions d'euros, devrait atteindre le taux de distribution visé de 6,50% sur l'exercice 2025.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

*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 TROISIÈME TRIMESTRE

T3 **2025**

Distribution trimestrielle

3,348 € Dividende brut par part

2,798 €
Dividende net de fiscalité étrangère

0,550 €
Prélèvement d'impôts étrangers[1]

(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[4]
6,54%

Performance Globale Annuelle[5]
7,47%

(4) 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. **(5)** 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Valeurs de référence[6]

Prix de souscription
206 €

Valeur de reconstitution[7]
223,41 €

Valeur de retrait[8]
181,28 €

Valeur de réalisation[9]
184,96 €

(6) Valeurs 30/09/2025. **(7)** 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). **(8)** 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. **(9)** 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).

Situation au 30/09/2025

Distribution trimestrielle [2]
3,348 €/PART [3]

Prix de souscription
206 €

Nombre de parts émises
1 460 492,38

Collecte du trimestre
38 891 969 €

Capitalisation
300,86 M€

Nombre d'associés
8 992 → **10 132**
Au 01/07/2025 — Au 30/09/2025

(2) Versements le 25/10/2025, le 25/11/2025 et le 25/12/2025. **(3)** Prochains versements mensuels le 25/11/2025, le 26/12/2025 et 25/01/2026.

ZOOM SUR **VOTRE PATRIMOINE**

T3 2025

Répartition par typologie de locataires (1)

- Commerce **33,11%**
- Bureau **30,06%**
- Hôtel **16,64%**
- Santé **16,31%**
- Activité **3,88%**

(1)% de la valeur vénale.

Répartition géographique(1)

Régions	50,41%
Espagne	21,86%
Irlande	12,01%
Pays-Bas	5,58%
Estonie	4,63%
Royaume-Uni	3,13%
Île-de-France	2,38%

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(2)

Locaux occupés **99,87%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,13%**

Vacance locative **0%**

Locaux vacants sous promesse : 0%

Locaux vacants en restructuration : 0%

Locaux vacants en recherche de locataire : 0%

Loyers encaissés(3)

5 565 223 € HT

Actifs	Baux
36	48

Surface totale

118 965 m²

(3) Au 3T 2025.

WALT(4)

10,39 ans

WALB(5)

6,50 ans

Moyenne au 30/09/2025. (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.

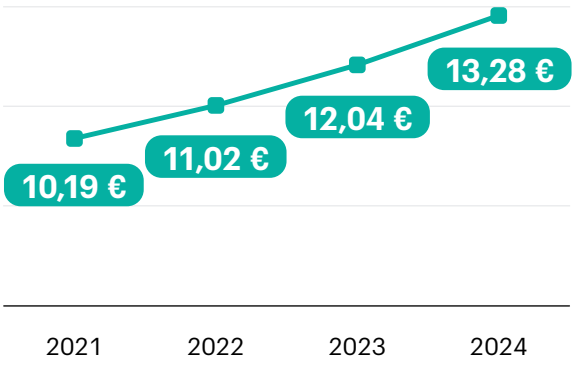
COUP D'ŒIL SUR L'**ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI**

T3 2025

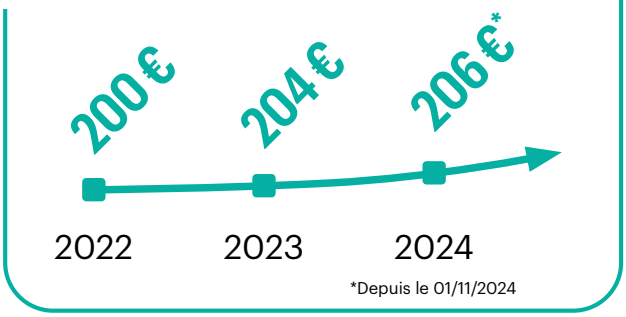
Distribution trimestrielle

3T 2025	3,348 €
2T 2025	3,348 €
1T 2025	3,348 €
4T 2024	3,336 €

Distribution annuelle

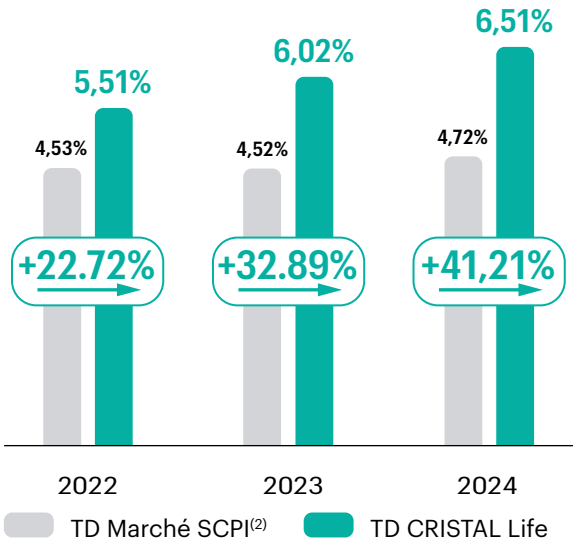


Prix de souscription



*Depuis le 01/11/2024

Taux de distribution(1)



(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 1er janvier de l'année n. En 2024, 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'associe est de 7,90%. **(2)** ASPIM.

Capitalisation

Au 01/01/2025 **204,3 M€** → Au 30/09/2025 **300,9 M€**

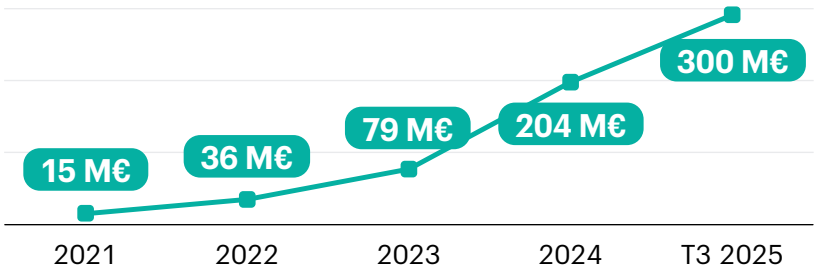
Évolution +47,28%

Capital nominal

Au 01/01/2025 **148,7 M€** → Au 30/09/2025 **219,1 M€**

Évolution +47,28%

Évolution de la capitalisation annuelle(3)



(3) De 2021 à 2024 annuelles puis du 01/01/2025 au 30/09/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS **ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES**

T3 2025

L'actif à la une

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Acquisition
Bedford – Royaume-Uni	Bureau	5 404 m²	9,37 M£	09/2025

Situé à Bedford, à 80 km au nord de Londres au Royaume-Uni, ce nouvel actif est occupé par Clearblue®, leader emblématique de tests de grossesse, d'ovulation et de fertilité. Construit en 1996 et rénové en 2023, le site est composé à 75% de bureaux et 25% de laboratoires. Le bien a été acquis auprès du fonds régional ESR, avec le concours de Knight Frank.

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Date d'acquisition
NOUVELLES ACQUISITIONS					
Multi-locataire	Lille	Commerce	9409	33,3 M€	31/07/2025
Clearblue Innovation	Bedford	Bureau	5404	9,37 M£(1)	17/09/2025
Kraton	Amsterdam	Activité	2929	9,10 M€	15/09/2025
PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS					
CARSO	Vénissieux	Laboratoire/bureaux	10279,5	27,5 M€	30/01/2026
SOCOTEC	Toulouse	Centre de formation	8408	3 M€	31/10/2025
AFTRAL/INEO	La Motte Servolex	Activité/bureaux	2303	3,5 M€	09/10/2025
Multi-locataires	Sevran	Commerce / santé et divers	4280	7,5 M€	29/10/2025

(1) Prix d'acquisition en euro : 10,79 M€.

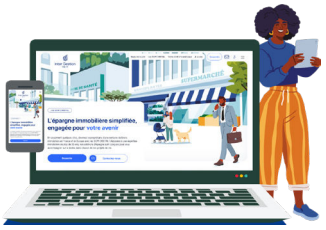
L'actualité de votre SCPI et d'Inter Gestion REIM

Engagements

institut Curie

Dans le cadre de note soutien à un programme d'éducation thérapeutique pour les enfants touchés par le cancer, nos collaborateurs ont assisté, le 30 septembre dernier, à une présentation des ateliers mis en place par l'Institut Curie. Ces ateliers ont pour but de permettre aux patients et à leurs familles d'améliorer la compréhension des soins et de gagner en autonomie. À l'issue de cette rencontre, nos équipes ont eu le plaisir de visiter le musée Curie, qui retrace l'histoire de la famille Curie, leurs grandes découvertes et l'engagement de la fondation dans la lutte contre le cancer.

Digital



Inter Gestion REIM a dévoilé son nouveau site internet au début du mois de septembre. Entièrement repensé, il propose une navigation plus fluide et intuitive. Avec un design plus moderne, en accord avec notre nouvelle charte graphique, le site reflète notre vision tournée vers l'avenir. Conçu pour offrir une expérience utilisateur optimisée et agréable, il présente l'ensemble des informations essentielles relatives à nos produits et à nos dernières actualités.

Sponsoring

Le 18 octobre dernier, lors de l'ARES 35, les athlètes soutenus par Inter Gestion REIM – Baissangour Chamsoudinov, Aboubakar et Turpal Younousov – ont une fois de plus démontré leur courage et leur engagement. Si la soirée n'a pas souri à Baissangour, il a fait preuve d'une combativité exemplaire face à un adversaire redoutable. Aboubakar et Turpal, quant à eux, ont brillamment remporté leurs combats, confirmant leur place parmi les meilleurs de leur génération.

FOCUS ISR
ACTIF DU TRIMESTRE

T3
2025

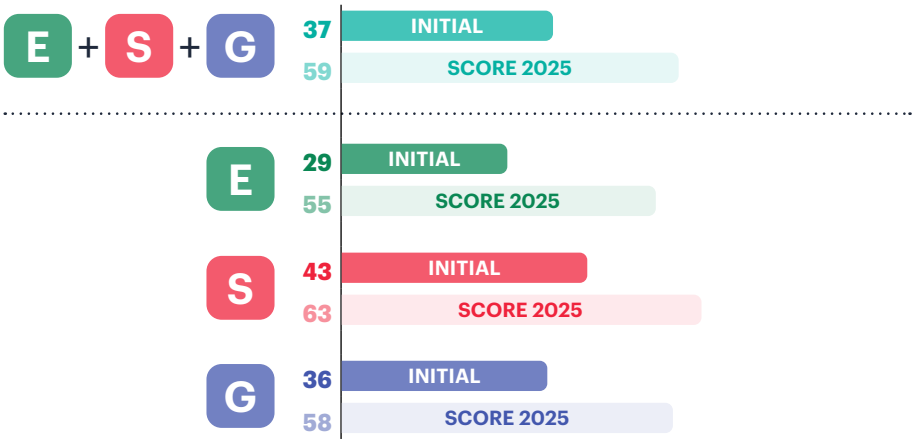
Présentation de l'actif

ATG

Noordwijk

Le bâtiment de bureaux ATG Europe, situé au cœur du Space Business Park à Noordwijk, est une construction moderne. Son architecture sobre et fonctionnelle associe des façades en briques claires à de larges baies vitrées favorisant la lumière naturelle et le confort des occupants. Le site, implanté dans un environnement technologique et paysager, dispose d'espaces verts et de zones de stationnement intégrés au cadre bâti. L'ensemble offre un cadre de travail lumineux, calme et propice à l'innovation, en cohérence avec les activités d'ingénierie et de recherche de l'entreprise.

Score ESG



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
85 kWh/m²

ÉMISSION DE GES
22,4 $kgCO_2eq/m^2$

Nos engagements

E

- Sobriété énergétique
- Limitation de l'impact sur la biodiversité

S

- Confort thermique
- Services de bien-être pour les occupants

G

- Sensibilisation des usagers aux pratiques éco-responsables
- Comité vert annuel
- Référent RSE sur site

Focus sur une initiative ESG

Chez Inter Gestion REIM, nous considérons que la performance environnementale de nos actifs repose sur une collaboration étroite entre le bailleur et les occupants. C'est dans cet esprit que nous avons mis en place des comités verts réunissant nos équipes et les locataires, afin d'échanger autour des enjeux environnementaux propres à chaque site.

Ces rencontres permettent d'identifier ensemble des leviers d'amélioration concrets de réduction des consommations, amélioration du confort ou valorisation des espaces ; et de définir des plans d'action adaptés.

En associant directement les usagers à notre démarche ESG, nous favorisons une implication collective et durable, essentielle pour faire de chaque actif un lieu plus responsable et performant sur le plan environnemental.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

T3 2025

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **206 €**
depuis le 1er novembre 2024

Minimum de souscription ..... **1 part**
(lors de la première souscription)

Dont commission de souscription .. **12% TTI**

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 de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait
3T 2025	1973,52	181,28 €

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 5e jusqu'à la 21e année, 4% au terme de la 22e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22e 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** 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**

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 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.