Inter Gestion REIM

N°21

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL Life

2ÈME TRIMESTRE 2026 | VALIDITÉ DU **01/07/2026** AU **30/09/2026**

Éditorial

Dans un environnement international marqué par des tensions en dents de scie, le marché a maintenu son activité et fait preuve de résilience.

Selon l'ASPIM, la collecte brute du deuxième trimestre, traditionnellement plus élevée qu'au premier, s'est établie à **1,32 milliard d'euros**. Un chiffre légèrement en retrait par rapport aux 1,39 milliard d'euros enregistrés au trimestre précédent, mais qui témoigne de la solidité des SCPI face aux fluctuations économiques. Avec **2,71 milliards d'euros de collecte cumulés** au premier semestre, l'année 2026 suit donc une trajectoire comparable, voire supérieure, à celle de 2025.

Sur l'ensemble du semestre, CRISTAL Life a collecté près de **80 millions d'euros**, confirmant son attractivité auprès des épargnants et des investisseurs. Ce résultat devrait permettre au fonds de conserver sa place dans le **top 10 des SCPI en matière de collecte**.

Le semestre a été rythmé par plusieurs **acquisitions à l'échelle européenne**, notamment en Pologne, au Royaume-Uni, en Espagne et en France. Les actifs acquis couvrent un **large éventail de secteurs** – logistique, alimentaire, murs d'hôtel, bureaux et life sciences – et présentent des fondamentaux locatifs solides, avec une **WALB(1) de 8,39 ans et une WALT(2) de 10,29 ans**. Cette diversification se poursuivra au second semestre, avec un ciblage particulier en Italie, en Irlande, en Écosse, en Pologne et en Espagne.

Le dividende mensuel de juin, stable par rapport aux mois précédents, conforte la trajectoire de CRISTAL Life vers un **objectif de rendement de 6,50%** sur l'exercice 2026.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

(1) Durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.
(2) Durée moyenne des baux restant à courir.

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 75 collaborateurs** animés par de solides convictions.

LES **CHIFFRES CLÉS** DE VOTRE DEUXIÈME TRIMESTRE

T2
2026

Distribution trimestrielle

3,381 €
Dividende brut par part

- **3,037 €** Dividende net de fiscalité étrangère
- **0,344 €** Prélèvement d'impôts étrangers[1]

Distribution mensuelle

Dividende net perçu :
- **1,004 €** le 26 mai 2026
- **1,054 €** le 25 juin 2026
- **0,978 €** le 25 juillet 2026

Prochains versements :
- Le 25 août 2026
- Le 25 septembre 2026
- Le 26 octobre 2026

(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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de Rendement Interne[2]
6,55%

Performance Globale Annuelle[3]
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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Valeurs de référence[4]

Prix de souscription
208 €

Valeur de reconstitution[5]
224,29 €

Valeur de retrait[6]
183,04 €

Valeur de réalisation[7]
184,50 €

(4) Valeurs au 30/06/2026. **(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).

Situation au 30/06/2026

Prix de souscription
208 €

Nombre de parts émises
2 040 883

Collecte du trimestre
37 948 655 €

Capitalisation
424,50 M€

Nombre d'associés
13 291 → **14 724**
Au 01/04/2026 — Au 30/06/2026

ZOOM SUR **VOTRE PATRIMOINE**

T2 2026

Répartition par typologie de locataires [1]

- Bureau **34,04%**
- Commerce **25,81%**
- Santé **20,55%**
- Hôtel **13,02%**
- Activité & logistique **6,58%**

(1) % de la valeur vénale.

Régions	56,44%
Espagne	18,93%
Irlande	8,24%
Royaume-Uni	4,44%
Pays-Bas	3,49%
Pologne	3,41%
Estonie	3,36%
Île-de-France	1,69%

(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 **95,94%**

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

Locaux vacants sous promesse : .. 0%

Vacance locative **4,06%**

Locaux vacants en restructuration : 0%

Locaux vacants en recherche de locataire : 4,06%

Loyers encaissés[3]

5 545 385 € HT

Actifs **46**

Baux **62**

Surface totale

165 754 m²

(3) Au 2T 2026.

WALT[4]

9,46 ans

WALB[5]

7,42 ans

Moyenne au 30/06/2026. (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.

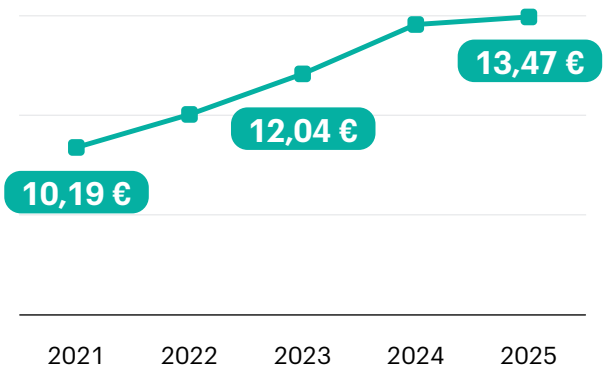
COUP D'ŒIL SUR L'**ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI**

T2 2026

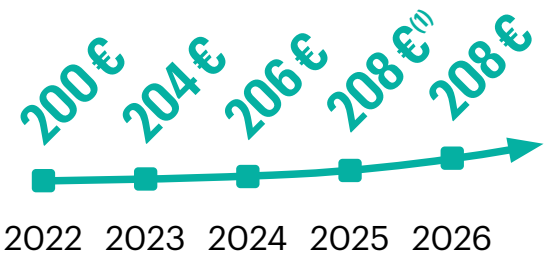
Distribution trimestrielle

2T 2026	3,381 €
1T 2026	3,381 €
4T 2025	3,428 €
3T 2025	3,348 €

Distribution annuelle

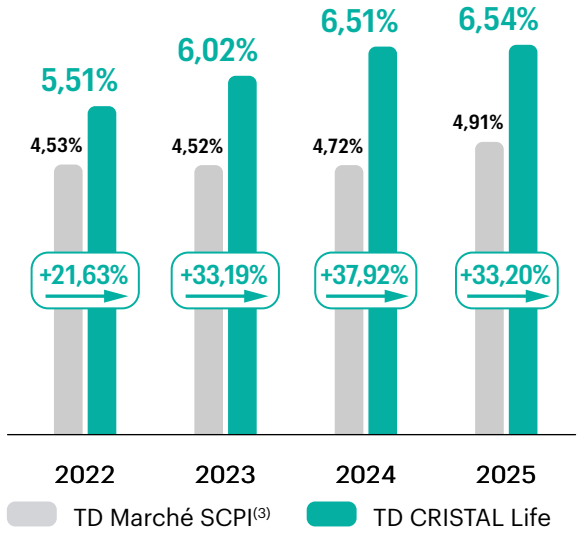


Prix de souscription



(1) Depuis le 01/11/2025.

Taux de distribution(2)



(2) 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 exception- nels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er 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 2,32% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associe est de 12,97%. **(3)** ASPIM.

Capitalisation

Au 01/01/2026 **348,4 M€** → Au 30/06/2026 **424,5 M€**

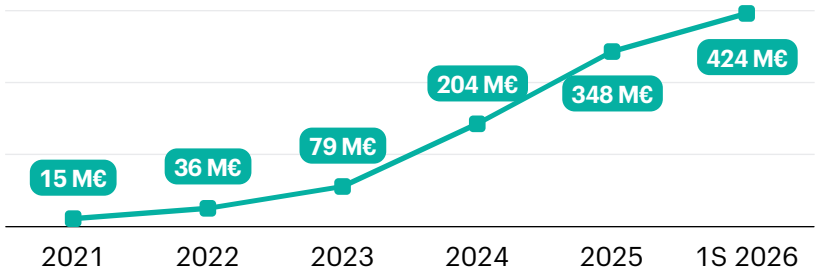
Évolution +21,84%

Capital nominal

Au 01/01/2026 **251,3 M€** → Au 30/06/2026 **306,1 M€**

Évolution +21,84%

Évolution de la capitalisation annuelle(4)



(4) De 2021 à 2025 annuelles puis du 01/01/2026 au 30/06/2026.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS **DERNIÈRES ACQUISITIONS**

T2 2026

Actif à la une : COR Natura

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Acquisition
Valbonne Sophia Antipolis	Bureaux	6 107 m²	21,25 M€	Juin 2026

Loué en intégralité par Newton Offices et Avisto, cet actif de 6 107 m² se compose de deux bâtiments de trois étages sur trois niveaux de sous-sols qui abritent 245 places de parkings au total. Idéalement situé à Sophia Antipolis, premier technopôle français dédié à l'innovation, cet actif profite de la forte demande locative portée par les acteurs de la tech (Thales, Amadeus, IBM).

Localisation	Type d'actif	Surface en m²	Prix AEM	Date d'acquisition
NOUVELLES ACQUISITIONS				
Birmingham	Bureau	2304 m²	5,14 M£ (1)	09/04/2026
Séville	Hôtel	600 m²	2,44 M€	30/04/2026
Palma de Mallorca	Bureau	3140 m²	7,67 M€	27/05/2026
Valbonne	Bureau	6107 m²	21,25 M€	25/06/2026
PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS(2)				
Cannes	Hôtel	772 m²	6,18, M€	3T 2026
Belfort	Bureau	15 579 m²	23,56 M€	3T 2026

(1) Prix d'acquisition en euro : 5,91 M€. **(2)** Les données ne sont pas figées et peuvent être modifiées jusqu'à l'acquisition.

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

Récompense

TOP SCPI 2026 Prix de la rédaction Moins de 10 ans CRISTAL Life TSMF

CRISTAL Life a reçu le TOP d'Or du Prix de la rédaction dans la catégorie « Meilleure SCPI de moins de 10 ans ». Cette distinction met en lumière le développement de la SCPI porté par une stratégie de diversification géographique ambitieuse, une collecte soutenue témoignant de la confiance renouvelée des investisseurs, ainsi qu'un taux d'occupation financier élevé, reflétant la qualité et l'attractivité de son patrimoine immobilier.

Capitalisation

Avec plus de 420 M€ de capitalisation, CRISTAL Life confirme sa trajectoire de croissance et franchit une nouvelle étape dans son développement. Depuis son lancement, la SCPI diversifiée s'est progressivement imposée comme un acteur reconnu sur son marché, grâce à une gestion rigoureuse et à une stratégie d'investissement sélective, centrée sur des biens immobiliers répondant à des besoins essentiels de la vie quotidienne.

Engagements

institut Curie

Cette année, CRISTAL Life réaffirme son engagement en faveur de la recherche médicale en soutenant le renforcement des essais cliniques précoces en cancérologie pédiatrique. Portée par l'Institut Curie, cette initiative favorise le développement de traitements plus efficaces et mieux adaptés aux enfants atteints de cancer. Partenaire de la fondation depuis 2021, CRISTAL Life reverse chaque année jusqu'à 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à cet acteur majeur de la recherche et de la lutte contre le cancer en France.

POINT ISR
ACTIF DU TRIMESTRE

T2
2026

Présentation de l'actif

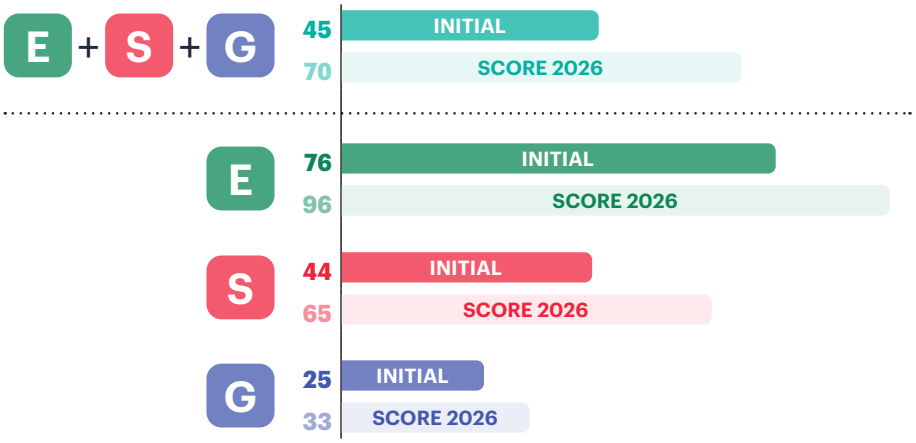
Adisseo Saint Fons

Situé à 20 rue Prosper Monnet à Saint-Fons, au sud de la métropole lyonnaise, cet actif bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de la Vallée de la Chimie, bassin industriel historique majeur de l'agglomération lyonnaise. Le site est occupé par Adisseo France S.A.S., acteur reconnu de la nutrition animale, dont les activités s'inscrivent notamment dans la recherche et le développement en sciences physiques et naturelles.

La présence d'Adisseo renforce la qualité locative de l'actif, le groupe se positionnant parmi les leaders mondiaux de la nutrition et de la santé animale, avec une activité internationale structurée autour de l'innovation et de solutions destinées à l'industrie de l'alimentation animale.

L'actif s'inscrit ainsi dans un environnement économique spécialisé, historiquement tourné vers la chimie, la recherche et l'industrie, ce qui contribue à la profondeur et à la pérennité de son implantation locale.

Score ESG



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
177 kWh/m²

ÉMISSION DE GES
10,6 $kgCO_2eq/m^2$

Nos engagements

E

- Sobriété énergétique
- Existence d'une GTB fonctionnelle
- Système de tri des déchets
- Plusieurs actions favorisant la biodiversité

S

- Proximité avec des services tertiaires des services de restauration
- Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- Présence de dispositif favorisant la mobilité douce

G

- Clauses ESG dans le contrat des prestataires de travaux
- Analyse de l'exposition et de la Résilience du bâtiment aux risques climatiques

Focus sur une initiative ESG

Chez Inter Gestion REIM, nous poursuivons le renforcement de notre démarche ESG en accordant une attention particulière à la qualité d'usage des actifs et au bien-être des occupants. Au-delà des enjeux environnementaux, nous souhaitons renforcer la dimension sociale de notre démarche, en intégrant davantage les sujets liés au confort, à la santé et à la sécurité des utilisateurs au sein des bâtiments.

Dans ce cadre, plusieurs actions seront déployées cette année sur le portefeuille. L'installation de capteurs de qualité de l'air intérieur permettra de suivre plus précisément certains indicateurs essentiels, notamment le taux de CO2 et le niveau d'humidité. Ces données permettront de mieux apprécier les conditions d'occupation des bâtiments et d'identifier, le cas échéant, des leviers d'amélioration pour garantir un environnement intérieur plus confortable et adapté aux usages.

En complément, des audits de potabilité de l'eau seront engagés afin de vérifier la qualité de l'eau mise à disposition des occupants et de s'assurer du bon état des installations concernées. Cette démarche vise à renforcer le suivi sanitaire des actifs et à garantir des conditions d'usage sécurisées.

Ces initiatives s'inscrivent dans une logique d'amélioration continue de la qualité des actifs gérés par Inter Gestion REIM. Elles traduisent notre volonté de mieux prendre en compte les enjeux sociaux dans la gestion du patrimoine, en plaçant les occupants au cœur de notre démarche ESG.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

T2 2026

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **208 €**
depuis le 1er novembre 2025

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.

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
2T 2026	3 990*	183,04 €

*Arrondi à l'entier inférieur.

VIE SOCIALE

L'Assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 21 mai 2026 et l'ensemble des résolutions a été adopté.

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 : 172,28 €

Pour les non-résidents fiscaux : 165,81 €

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 : **relation.associe@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 : **relation.associe@inter-gestion.com**

CRISTAL Life
Société civile de placement immobilier à capitale variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n°24-01 en date du 13 septembre 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° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.