

# BULLETIN D'INFORMATION

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/07/2025 AU 30/09/2025

## Éditorial

L'amélioration ressentie avec la progression des volumes investis en immobilier d'entreprise au troisième et au quatrième trimestre 2024 s'est confirmée en ce milieu d'année.

Les montants investis au premier trimestre 2025 ont atteint 4 milliards d'euros selon Savills<sup>(1)</sup>, soit + 67% en comparaison avec le premier trimestre 2024. Si les volumes demeurent encore éloignés des chiffres records de 2022 et que la prudence reste de mise, ces trois trimestres consécutifs de hausse, avec le retour notable de plusieurs grandes transactions à plus de 100 millions d'euros, montrent que la confiance des investisseurs s'est affermie.

Le rebond est plus sensible encore pour deux catégories d'actifs. Le bureau, qui était malmené depuis la décompression des taux de rendement en 2023 bénéficie d'un retour en grâce de la part des investisseurs, et les commerces qui savent se renouveler pour s'adapter aux grandes évolutions sociétales et dont la capacité de résilience est importante.

L'engouement pour le commerce s'observe au niveau européen qui enregistre la plus forte progression parmi l'ensemble des classes d'actifs avec 36 milliards d'euros au cours des 12 derniers mois, une croissance de + 31%<sup>(2)</sup>, devant l'hôtellerie, la logistique et le bureau.

Un marché européen sur lequel depuis maintenant plusieurs années Inter Gestion REIM entend bien étendre la stratégie d'investissement des fonds Cristal, Life et Rente, avec agilité et sélectivité, sur l'éventail complet des classes d'actifs en immobilier d'entreprise.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

(1) Conseil international en immobilier  
(2) Bnp-Paribas Real Estate



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 DEUXIÈME TRIMESTRE

T2  
2025

## Distribution trimestrielle

**3,348€** Dividende  
brut par part

**2,833€**

Dividende net  
de fiscalité étrangère

**0,515€**

Prélèvement d'impôts  
étrangers<sup>(1)</sup>

(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

TRI Cible 10 ans<sup>(4)</sup>

**6,54%**

## Rendement Global Immobilier

RGI<sup>(5)</sup> 2024

**6,51%**

(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) Le Rendement Global Immobilier est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

## Valeurs de référence<sup>(6)</sup>

Prix de souscription  
**206 €**

Valeur de reconstitution<sup>(7)</sup>  
**224,01 €**

Valeur de retrait<sup>(8)</sup>  
**181,28 €**

Valeur de réalisation<sup>(9)</sup>  
**185,44 €**

## Situation au 30/06/2025



### Distribution mensuelle<sup>(2)</sup>

**1,116 € /PART<sup>(3)</sup>**



### Prix de souscription

**206 €**



### Nombre de parts émises

**1 273 668,86**



### Collecte du trimestre

**30 623 215 €**



### Capitalisation

**262,38 M€**



### Nombre d'associés

**7 822 → 8 992**

Au 01/04/2025 Au 30/06/2025

(2) Versements le 25/04/2025, le 25/05/2025 et le 25/06/2025. (3) Prochains versements le 25/07/2025, le 25/08/2025 et le 25/09/2025.

(6) Valeurs 30/06/2025. (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).



# ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T2

2025

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



● Bureau  
**39,42%**

● Commerce  
**21,46%**

● Santé  
**17,29%**

● Hôtel  
**21,83%**

(1)% de la valeur vénale.



● Régions **44,15%**

● Île-de-France **3,12%**

● Espagne **28,68%**

● Irlande **15,74%**

● Estonie **6,08%**

● Pays-Bas **2,23%**

## 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 ..... **99,51%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,49%**

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

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

Locaux vacants  
en restructuration : ..... **0%**

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



Loyers encaissés<sup>(3)</sup>  
**3 082 918 € HT**



Actifs  
**33**



Baux  
**40**

Surface totale  
**100 260 m<sup>2</sup>**

(3) Au 2T 2025.

## WALT<sup>(4)</sup>

**11,73 ans**

## WALB<sup>(5)</sup>

**7,50 ans**

Moyenne au 30/06/2025. (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

**T2**  
**2025**

## Distribution trimestrielle

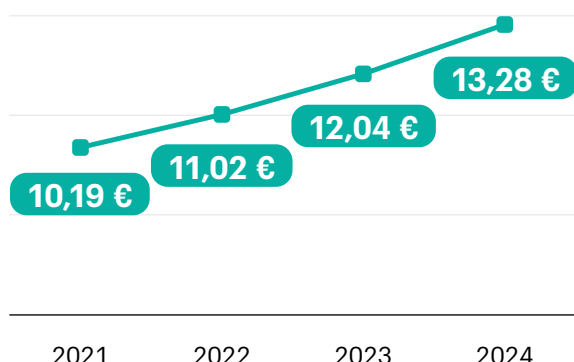
**2T 2025** **3,348 €**

**1T 2025** **3,348 €**

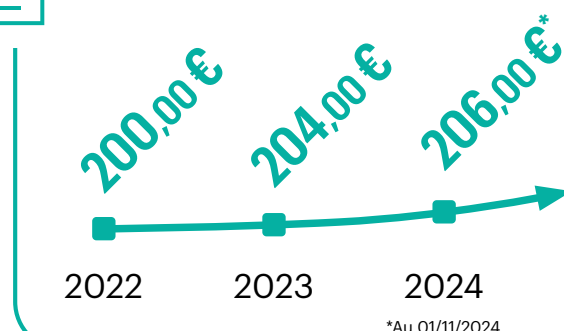
**4T 2024** **3,336 €**

**3T 2024** **3,315 €**

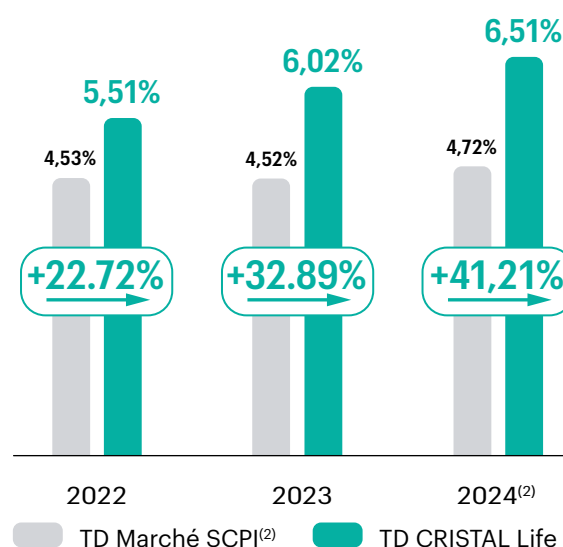
## Distribution annuelle



## Prix de souscription



## 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 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'associé est de 7,90%. **(2)** ASPIM.

## Capitalisation

Au 01/01/2025 → Au 30/06/2025  
**204,3 M€** → **262,4 M€**

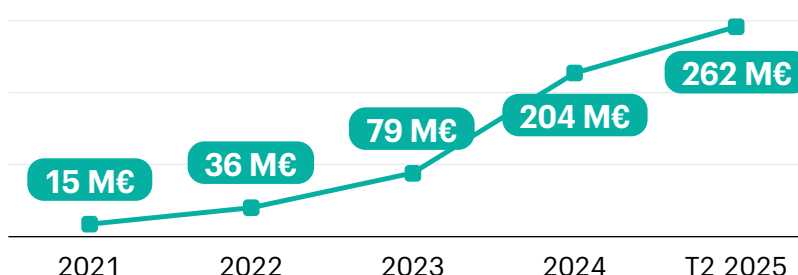
**Évolution +28,44%**

## Capital nominal

Au 01/01/2025 → Au 30/06/2025  
**148,7 M€** → **191,1 M€**

**Évolution +28,44%**

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



**(3)** De 2021 à 2024 annuelles puis du 01/01/2025 au 30/06/2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## L'actif à la une

Localisation .. **Mojácar – Espagne**

Type d'actif ..... **Hôtel**

Surface ..... **9 836 m<sup>2</sup>**

Prix AEM ..... **19,6 M€**

Date d'acquisition ... **27/05/2025**

Situé à Mojácar sur la côte andalouse espagnole, ce complexe hôtelier 4 étoiles est exploité par le groupe Senator Hotels & Resorts, un des leaders de l'hôtellerie haut de gamme en Espagne et dans les Caraïbes. Construit en 2002 et entièrement rénové entre 2019 et 2022, cet hôtel a été acquis dans le cadre d'un bail ferme triple net de 20 ans.

Enseigne

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date d'acquisition

### PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS

Multi- locataires

LILLE

Commerce

9 410 m<sup>2</sup>

33,3 M€

09/2025

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

### Engagements



CRISTAL Life apporte son soutien au programme d'éducation thérapeutique pour les enfants touchés par le cancer. Cette année, nous avons fait le choix de concentrer notre partenariat sur un nouveau projet ambitieux porté par l'Institut Curie : la mise en place d'ateliers thérapeutiques innovants. Ces ateliers ont pour objectif d'améliorer la compréhension des soins par les jeunes patients et leurs familles, en leur offrant des outils pour mieux appréhender leur parcours de soin. L'objectif est également de leur permettre de gagner en autonomie, en les accompagnant dans l'appropriation de leur traitement.

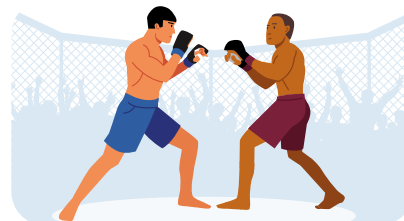
### Distinctions



Votre SCPI CRISTAL Life est lauréate de la 11<sup>e</sup> édition des Victoires de la Pierre-Papier 2025 du magazine Gestion de Fortune. En remportant le prix de la Meilleure SCPI sur la base des votes de CGP, CRISTAL Life démontre la pertinence de sa stratégie. En 4 ans d'existence, il s'agit du 7<sup>e</sup> prix qui lui est décerné. En investissant dans les actifs essentiels à la vie, le fonds a su s'imposer sur un marché dynamique, avec un modèle vertueux en termes de performance financière et extra-financière<sup>(1)</sup>.

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Sponsoring



Le 16 mai dernier, notre athlète sponsorisé Baissangour Chamsoudinov alias « Baki » a brillamment remporté la ceinture de champion des poids welters lors de l'événement ARES 30 à Paris. Après avoir dominé son adversaire brésilien Thiago Lima au sol, il a conclu par un KO technique au deuxième round confirmant ainsi sa place parmi les grands de la scène MMA. Cette victoire éclatante rappelle combien la détermination et la stratégie sont cruciales dans leur sport comme dans notre métier où chaque décision compte pour faire performer votre SCPI.



## Présentation de l'actif



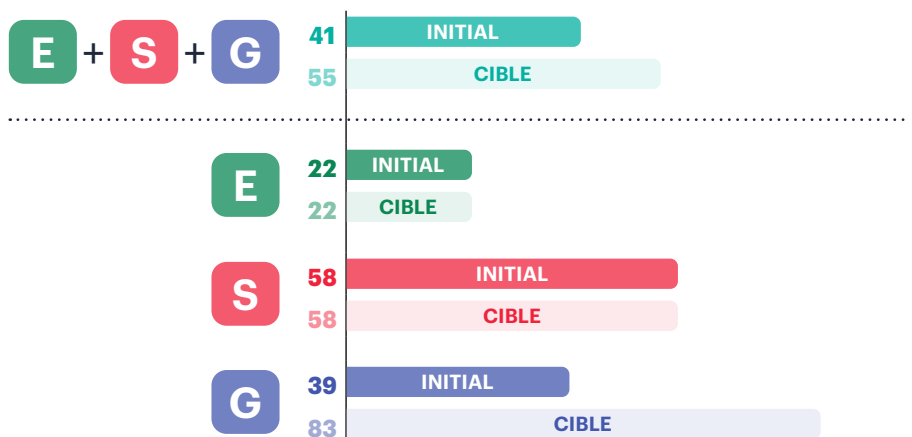
### Senator Hotel & Resort

Roquetas de Mar (ESP)

Situé en Andalousie, ce complexe hôtelier implanté dans une station balnéaire prisée de plus de 100 000 habitants bénéficie d'un emplacement stratégique en front de mer.

Noté 4 étoiles, cet hôtel met à disposition de nombreux services (piscines, restaurants, spa, etc.). Il répond également à des standards élevés en matière de responsabilité économique, sociale et environnementale.

## Score ESG



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

146 kWh/m<sup>2</sup>

### ÉMISSION DE GES

38,6 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

## Nos engagements

**E**

- ✓ Plusieurs actions réalisées en faveur de la biodiversité
- ✓ Contrôle centralisé des équipements énergétiques

**S**

- ✓ Confort thermique
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- ✓ Services de bien-être pour les salariés de l'hôtel
- ✓ Proximité avec les services tertiaires

**G**

- ✓ Sensibilisation des usagers aux pratiques éco-responsables

## Focus sur une initiative ESG

Chez Inter Gestion REIM, nous croyons que la gestion durable de l'immobilier passe par l'implication de l'ensemble des parties prenantes. C'est pourquoi, nous avons lancé une démarche de sensibilisation des usagers de nos actifs afin de promouvoir des comportements éco-responsables.

Dans cette optique, nous avons élaboré un **Guide des Bonnes Pratiques** qui rassemble l'ensemble des gestes simples et concrets à adopter au quotidien dans nos bâtiments. Ce guide a été conçu pour accompagner chaque locataire dans sa démarche éco-responsable, en lui proposant des actions faciles à mettre en œuvre, accessibles à tous. Nous souhaitons ainsi encourager une collaboration active et engagée, pour faire de chaque lieu un espace plus respectueux de l'environnement.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

**Prix de souscription** ..... 206 €  
depuis le 1<sup>er</sup> 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
2T 2025	3777,53	181,28 €

### Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 22 mai 2025. Faute de quorum, l'assemblée générale a adopté uniquement l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire. C'est en seconde lecture le 11 juin 2025 que les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées.

## 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 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.