

Inter Gestion REIM

N°22

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL Life

3E TRIMESTRE 2026 | VALIDITÉ DU **01/10/2026** AU **31/12/2026**

Éditorial

Entre juin et septembre 2026, le marché immobilier et financier européen a évolué sous contrainte. Le baril de Brent a fluctué entre 80 et 106 dollars, tandis que l'euro, après avoir atteint un pic à 1,16 dollar, est retombé à 1,13 dollar en septembre, d'après Covéa Finance. Cette double pression a contraint la Banque Centrale Européenne et la Fed à relever leurs taux directeurs, respectivement 2,50% et 4,00%*.

Si l'immobilier européen semble progressivement absorber une partie de la correction engagée ces dernières années, la France, elle, demeure à mi-chemin de sa transition, avec une reprise conditionnée par l'évolution des taux.

Dans ce marché recomposé, toutes les stratégies ne se valent pas. Les SCPI qui ont tiré leur épingle du jeu sont celles qui ont su maintenir une collecte dynamique et préserver leur capacité d'investissement, en limitant leur recours à l'endettement.

Cette évolution s'accompagne d'une transformation profonde des stratégies d'investissement, qui élargissent leurs zones géographiques. De l'Europe à l'Amérique du Nord, cette ouverture permet de rechercher de nouveaux moteurs de croissance et de répartir les risques entre plusieurs économies.

Dans ce contexte, la SCPI ne peut plus être réduite à la simple « pierre papier » d'hier. Elle s'affirme comme un outil patrimonial à part entière, susceptible de répondre aux nouvelles attentes des épargnants.

C'est dans cette dynamique qu'Inter Gestion REIM a annoncé mi-septembre le lancement de sa troisième SCPI de rendement : CRISTAL Care, la SCPI nouvelle génération. Inscrite dans une approche internationale et diversifiée, elle s'articule autour d'une thématique universelle : la santé à 360 degrés, de la naissance à la fin de vie.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général



* Communiqué de la BCE du 10 septembre 2026, communiqué de la Fed du 16 septembre 2026.

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 TROISIÈME TRIMESTRE

T3 2026

Distribution trimestrielle

3,381 €
Dividende brut par part

- **3,053 €** Dividende net de fiscalité étrangère
- **0,328 €** Prélèvement d'impôts étrangers[1]

Distribution mensuelle

Dividende net perçu :
- **1,044 €** le 25 août 2026
- **1,039 €** le 25 septembre 2026
- **0,970 €** le 26 octobre 2026

Prochains versements :
- Le 25 novembre 2026
- Le 28 décembre 2026
- Le 25 janvier 2027

(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.

TRI cible 10 ans[2]
6,55%

PGA[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[5]
210 €

Valeur de reconstitution[6]
224,29 €

Valeur de retrait[7]
183,04 €

Valeur de réalisation[8]
184,50 €

Situation au 01/10/2026

Prix de souscription[5]
210 €

Nombre de parts émises
2 210 489

Collecte du trimestre
36 580 085 €

Capitalisation
459 781 726 €

Nombre d'associés
14 724 → **15 951**
Au 01/07/2026 — Au 01/10/2026

(4) Valeurs au 30/06/2026. **(5)** Depuis le 02/11/2026. **(6)** 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). **(7)** 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. **(8)** 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).

Portail-SCPI.fr
Fortuny

ZOOM SUR **VOTRE PATRIMOINE**

T3 2026

Répartition par typologie de locataires (1)



- Bureau **37,61%**
- Commerce **24,41%**
- Santé **20,00%**
- Hôtel **11,94%**
- Activité & logistique **6,04%**

(1) % de la valeur vénale.

Répartition géographique(1)



Régions	52,51%
Espagne	17,37%
Irlande	13,95%
Royaume-Uni	4,08%
Pays-Bas	3,20%
Pologne	3,12%
Estonie	3,08%
Île-de-France	1,55%
Italie	1,14%

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 **96,22%**

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

Locaux vacants sous promesse : .. 0%

Vacance locative **3,78%**

Locaux vacants en restructuration : 0%

Locaux vacants en recherche de locataire : 3,78%

Loyers encaissés(3)

5 330 283 € HT

Actifs	Baux
49	66

Surface totale

172 278 m²

(3) Au T3 2026.

WALT(4)

9,89 ans

WALB(5)

7,41 ans

Moyenne au 01/10/2026. (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.

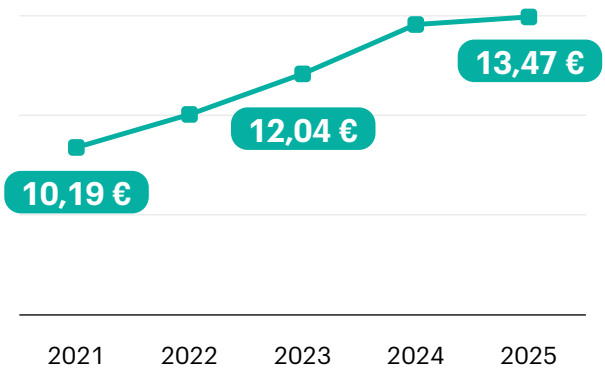
COUP D'ŒIL SUR L'**ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI**

T3 2026

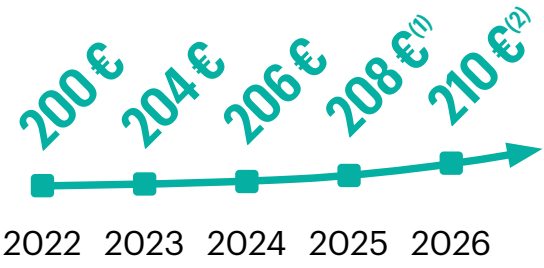
Distribution trimestrielle

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

Distribution annuelle

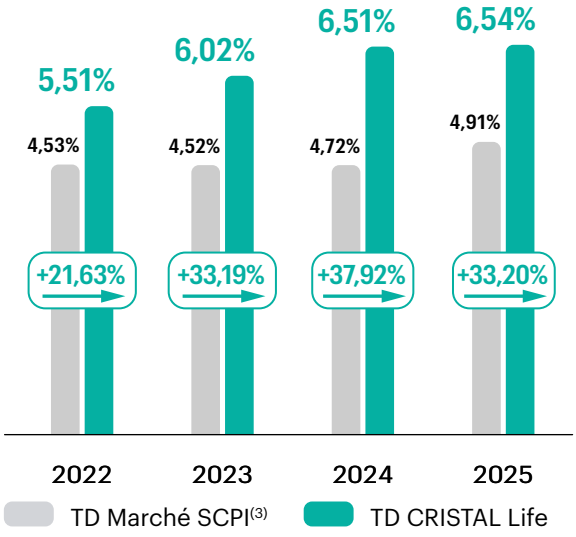


Prix de souscription



(1) Depuis le 01/11/2025. **(2)** Depuis le 02/11/2026.

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 01/10/2026 **459,8 M€**

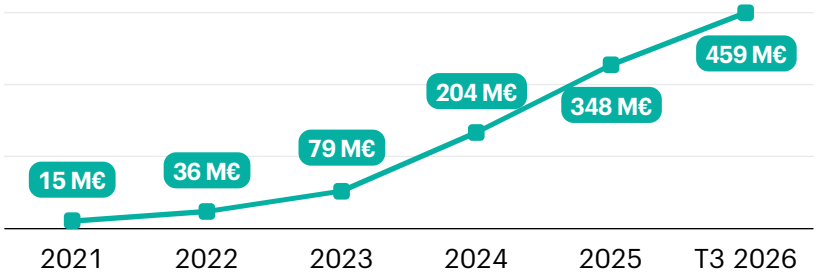
Évolution +31,96%

Capital nominal

Au 01/01/2026 **251,3 M€** → Au 01/10/2026 **331,6 M€**

Évolution +31,96%

Évolution de la capitalisation annuelle(4)



(4) De 2021 à 2025 annuelles puis du 01/01/2026 au 01/10/2026.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

CAP SUR NOS **DERNIÈRES ACQUISITIONS**

T3 2026



Actif à la une

Localisation	Type d'actif	Surface	Prix AEM	Acquisition
Dublin	Bureaux	3 167	27,65 M€	Août 2026

Immeuble de bureaux de 3 167 m² réparti sur six niveaux, cet actif a été entièrement rénové en 2024. L'espace est intégralement loué à IWG sous l'enseigne Spaces dans le cadre d'un bail triple net de 25 ans. Idéalement situé dans les South Docklands, à proximité immédiate de grandes entreprises technologiques internationales (Google, Airbnb, Accenture, JP Morgan), l'actif bénéficie d'un marché locatif dynamique. Cette acquisition a été réalisée avec une décote de près de 24% par rapport au prix payé par le précédent propriétaire en 2019.

Localisation	Type d'actif	Surface en m²	Prix AEM	Date d'acquisition
NOUVELLES ACQUISITIONS				
Albissola	Santé	869	4,25 M€	29/07/2026
Dublin	Bureau	3 167	27,65 M€	28/08/2026
Perpignan	Commerce	2 488	3,15 M€	29/09/2026
PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS(1)				
Ventimiglia	Activité et logistique	5 203	10,6 M€	Décembre 2026
Modena	Activité et logistique	11 806	13,76 M€	Décembre 2026

(1) Les données ne sont pas figées et peuvent être modifiées jusqu'à l'acquisition.

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

Anniversaire



CRISTAL Life fête ses cinq ans ! La SCPI a connu une forte croissance : sa capitalisation a progressé de 41% depuis le T3 2025, prolongeant une trajectoire de croissance soutenue depuis son lancement en 2021. Cette dynamique s'accompagne d'un rendement annuel en progression, avec un taux de distribution de 6,54% en 2025. Sa stratégie repose sur une diversification sectorielle et géographique qui s'est progressivement renforcée.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Engagements

institut Curie

Depuis 2021, CRISTAL Life est reconnu fonds de partage et reverse jusqu'à 5 € tous les 1 000 € de résultat distribuable à l'Institut Curie. Au-delà de cet engagement, Inter Gestion Groupe a mobilisé ses collaborateurs autour d'un défi solidaire qui a permis de reverser plus de 4000 € aux associations partenaires : l'Institut Curie, WeForest et les Restos du Cœur. Un bel élan collectif, qui va bien au-delà du fonds de partage.

Classement



CRISTAL Life poursuit son développement et se distingue en intégrant le classement des 8 SCPI à suivre établi par le magazine Challenges (paru le 27 septembre 2026). Cette reconnaissance met en lumière la pertinence de son positionnement sur les Besoins essentiels à la vie, porté par une sélection rigoureuse d'actifs répondant aux usages du quotidien. Une sélection qui confirme la trajectoire de la SCPI, fidèle à une vision d'investissement immobilier tournée vers le long terme.

POINT ISR
ACTIF DU TRIMESTRE

T3
2026

Présentation de l'actif



Clearblue

Bedford

Situé au sein du Priory Business Park à Bedford, cet actif accueille le Clearblue Innovation Centre, dédié à la recherche et au développement de tests de grossesse et d'ovulation. L'actif bénéficie d'une bonne desserte routière, facilitant les déplacements et les connexions avec les principaux pôles régionaux, et d'un environnement regroupant plusieurs entreprises de santé et d'innovation. Ses bureaux et laboratoires, aménagés pour les besoins du locataire, soutiennent les activités stratégiques de développement de la marque Clearblue.

Score ESG

E + S + G

30 SCORE 2026
57 OBJECTIF 2028

E
49 SCORE 2026
58 OBJECTIF 2028

S
40 SCORE 2026
64 OBJECTIF 2028

G
0 SCORE 2026
45 OBJECTIF 2028

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
178 kWh/m²

ÉMISSION DE GES
28 $kgCO_2eq/m^2$

Focus sur une initiative ESG : la qualité de l'air intérieur et de l'eau

Chez Inter Gestion REIM, nous considérons que la performance ESG d'un actif ne se mesure pas uniquement à son empreinte environnementale : elle intègre également la santé et le bien-être de celles et ceux qui l'occupent et le fréquentent au quotidien. Nous passons en moyenne près de 90 % de notre temps dans des espaces clos ; la qualité de l'air que l'on y respire et celle de l'eau qui y est distribuée constituent donc des déterminants majeurs de la santé des usagers, qu'il s'agisse des collaborateurs de nos locataires ou de leur clientèle.

C'est dans cette perspective que nous avons engagé une mission de mesure de la qualité de l'air intérieur et de la qualité de l'eau au sein de nos bâtiments. Fondée sur des prélèvements et des analyses réalisés sur site, elle vise à objectiver les conditions sanitaires des actifs.

Les résultats de ces mesures permettront d'établir un diagnostic précis pour chaque bâtiment, d'identifier d'éventuelles non-conformités et de définir, le cas échéant, des actions correctives ciblées. Ces campagnes ont vocation à être reconduites périodiquement afin de suivre l'évolution des indicateurs dans le temps et de garantir durablement aux occupants un environnement sain.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans le pilier Social de notre politique ISR et contribue à l'amélioration continue de la performance ESG de nos actifs.

Nos engagements

E

- Réalisation d'un audit énergétique au cours des trois dernières années
- Pilotage des consommations énergétiques au moyen d'une gestion technique du bâtiment (GTB)
- Démarche de sobriété énergétique engagée, sans suivi régulier à ce stade
- Sensibilisation des occupants à la gestion des déchets
- Aménagements favorables à la biodiversité

S

- Équipements contribuant au confort thermique des occupants
- Accessibilité en transports en commun, favorisant une mobilité durable
- Présence d'équipements de mobilité douce sur l'actif ou à proximité
- Sécurité des occupants assurée par plusieurs dispositifs dédiés
- Présence d'espaces végétalisés à vocation décorative
- Accessibilité adaptée à un type de handicap

INFORMATIONS GÉNÉRALES

T3 2026

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **210 €**
depuis le 2 novembre 2026

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 184,80 €.
  - 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
3T 2026	6 260*	184,80 €

*Arrondi à l'entier supérieur.

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 capital 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.

Portail-SCPI.fr
Fortuny