



BULLETIN D'INFORMATION

1^{ER} TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/04/2025 AU 30/06/2025

Éditorial

Comparativement au quatrième trimestre 2023, les volumes d'investissement immobilier en Europe ont connu une progression significative de 31% au quatrième trimestre 2024, portant le total annuel à près de 174 milliards d'euros⁽¹⁾. Ce niveau d'activité, témoigne d'une dynamique de reprise désormais bien enclenchée sur l'ensemble du continent.

En France, la tendance est similaire. Les volumes investis ont progressé pour atteindre un total de 15 milliards d'euros⁽²⁾ au quatrième trimestre 2024 sur l'ensemble des segments immobiliers hors résidentiel. Ce regain d'intérêt des investisseurs traduit un retour de la confiance dans les fondamentaux du marché français, soutenu par la stabilisation progressive des conditions de financement.

Cette amélioration traduit une tendance générale favorable, qui semble indiquer que la reprise globale du marché immobilier européen est non seulement engagée, mais pourrait s'inscrire dans la durée, à mesure que les incertitudes macroéconomiques s'estompent.

Dans ce contexte, les SCPI qui ont fait preuve de résilience face à la crise immobilière ont pour leur part animé le marché immobilier à hauteur de 2,7 milliards d'euros. S'éloignant d'un modèle historiquement très orienté vers les bureaux, elles ont poursuivi leur stratégie de diversification sectorielle et géographique, avec une ouverture marquée vers la santé, le commerce ou encore l'hôtellerie. Cette évolution s'accompagne d'une sélection plus rigoureuse des actifs, intégrant des critères extra-financiers de plus en plus déterminants dans les décisions d'investissement.

Le retour progressif de la collecte et la lente décreue des taux d'intérêt offrent aux SCPI des perspectives encourageantes pour l'année à venir. Dans un environnement international encore incertain marqué par des tensions géopolitiques et une inflation persistante, leur capacité à s'adapter aux nouvelles tendances leur permet d'envisager la poursuite de l'exercice avec confiance et optimisme.

Gilbert Rodriguez
Président Directeur général

(1) SAVILLS, Conseil international en immobilier
(2) 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 PREMIER TRIMESTRE

T1**2025**

Distribution trimestrielle

3,348 €

 Dividende brut par part

3,058 €

Dividende net de fiscalité étrangère

0,290 €

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

TRI Cible 10 ans⁽⁴⁾

6,54%

Rendement Global Immobilier

RGI⁽⁵⁾ 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⁽⁶⁾

Prix de souscription
206 €Valeur de reconstitution⁽⁷⁾
224,01 €Valeur de retrait⁽⁸⁾
181,28 €Valeur de réalisation⁽⁹⁾
185,44 €

Situation au 31/03/2025



Distribution mensuelle⁽²⁾

1,116 € /PART⁽³⁾

Prix de souscription

206 €

Nombre de parts émises

1 128 790

Collecte du trimestre

28 746 636 €

Capitalisation

232 530 740 €

Nombre d'associés

6 820 → 7 822

Au 01/01/2025 Au 31/03/2025

(2) Versements le 27/01/2025, le 25/02/2025 et le 25/03/2025. **(3)** Prochains versements le 27/04/2025, le 26/05/2025 et le 25/06/2025.



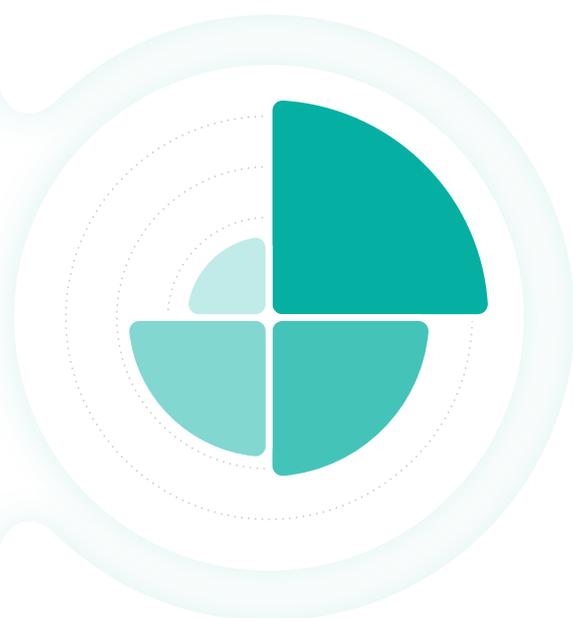
(6) Valeurs 2025. **(7)** Valeur de reconstitution : est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la 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.214109 du Code monétaire et financier).

ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T1

2025

Répartition par typologie⁽¹⁾



- Bureau
43,73%
- Commerce
23,80%
- Santé
19,18%
- Hôtel
13,29%

(1)% de la valeur vénale.



- Régions **48,98%**
- Île-de-France **3,46%**
- Espagne **20,88%**
- Irlande **17,47%**
- Estonie **6,74%**
- Pays-Bas **2,47%**

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 **99,88%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,12%**

Vacance locative **0%**

Locaux vacants sous promesse : **0%**

Locaux vacants en restructuration : **0%**

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



Loyers encaissés
3 087 822 € HT



Acquisitions
32



Baux
39

Surface totale
91 387 m²

WALT⁽³⁾

11,10 ans

WALB⁽⁴⁾

6,41 ans

Moyenne au 31/03/2025. (3) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir. (4) 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

T1

2025

Distribution trimestrielle

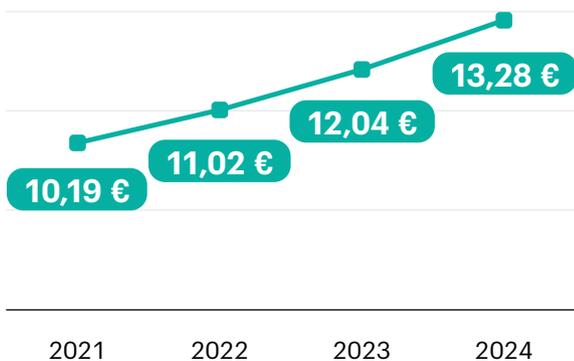
1T 2025 **3,348 €**

4T 2024 **3,336 €**

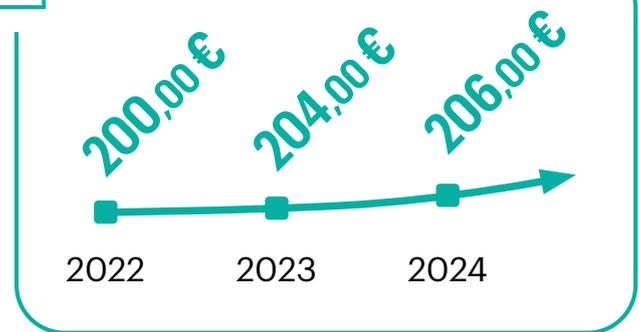
3T 2024 **3,315 €**

2T 2024 **3,315 €**

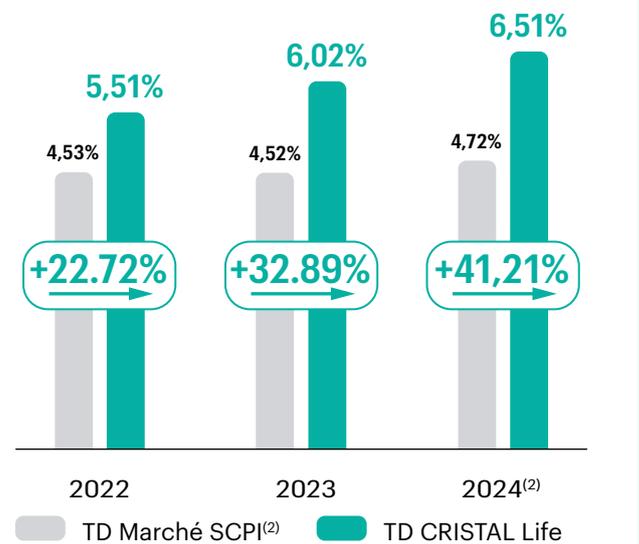
Distribution annuelle



Prix de souscription



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 1^{er} 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 31/03/2025
204,3 M€ → **232,5 M€**

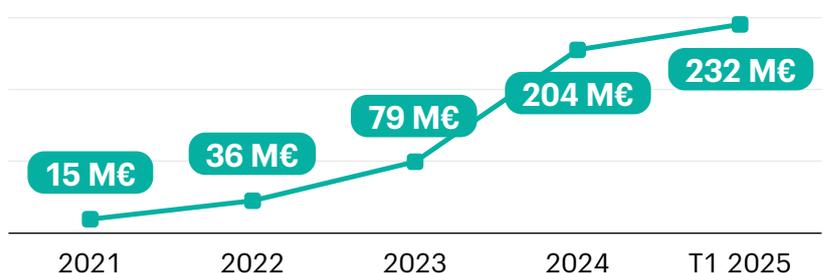
Évolution **+13,80%**

Capital nominal

Au 01/01/2025 → Au 31/03/2025
148,7 M€ → **169,3 M€**

Évolution **+13,85%**

Évolution de la capitalisation annuelle⁽⁴⁾



(4) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS DERNIÈRES ACQUISITIONS

T1

2025



L'actif à la une

Localisation **Mont-de-Marsan**

Type d'actif **Bureaux**

Surface **2 420 m²**

Prix AEM **4,9 M€**

Date d'acquisition ... **10/02/2025**

Situé dans le sud-ouest de la France à Mont-de-Marsan, ce bâtiment est dédié à l'activité d'Enedis, principal gestionnaire du réseau public d'électricité en France. Livré en 2015, ce site intègre des prestations techniques de qualité et a été conçu selon une approche bioclimatique conforme à la RT2012.

Enseigne

Localisation

Type d'actif

Surface

Prix AEM

Date d'acquisition

NOUVELLES ACQUISITIONS

ENEDIS

Mont-De-Marsan
(Landes)

Bureau/Activité

2 420 m²

4,9 M€

10/02/2025

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

Engagements



Depuis 2021, CRISTAL Rente et CRISTAL Life ont obtenu le statut de **fonds de partage** : elles versent chaque année jusqu'à 5€ tous les 1000€ de résultat distribuable à un organisme reconnu d'utilité publique. Fidèle à sa thématique d'investissement, la SCPI des Besoins essentiels CRISTAL Life est engagée dans l'accompagnement médical et soutient l'**Institut Curie**, premier centre de recherche et de lutte contre le cancer en France avec plus de **50 000 patients** pris en charge chaque année au sein de la structure.

Distinctions



Nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI **CRISTAL Life** a été distinguée par le magazine **Le Revenu**, qui lui a attribué le **Trophée d'Or des Meilleures SCPI Diversifiées**. Dans un contexte immobilier exigeant, cette reconnaissance nous confirme que nous avançons dans une bonne direction et nous encourage à poursuivre notre stratégie de diversification géographique et sectorielle des actifs tout en intégrant les enjeux de long terme, notamment environnementaux. Nous remercions l'ensemble de nos associés et partenaires pour leur confiance.

Sponsoring



Ce trimestre-ci, notre athlète sponsorisé **Aboubakar Younousov** a brillé une fois de plus en remportant une **victoire éclatante** à l'Adidas Arena le 14 février dernier. Face à son adversaire, le redoutable brésilien Maycon Alcino, Aboubakar a démontré une maîtrise exceptionnelle, consolidant ainsi son statut d'invaincu en 7 combats. Son succès le place désormais au rang de **numéro 2 en France** dans sa catégorie de poids, une performance qui témoigne de sa détermination sans faille. Nous sommes fiers de l'accompagner et convaincus que le meilleur reste à venir !

Présentation de l'actif

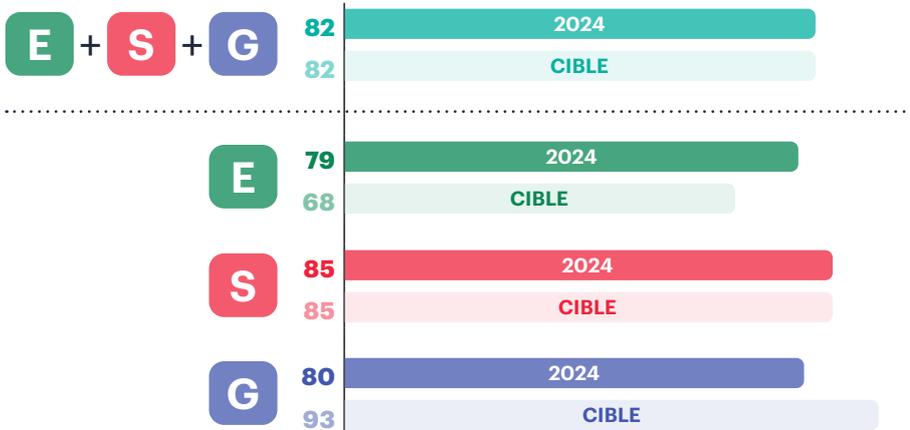


Urssaf - Saint-Étienne

63 Rue de la Montat 42000 Saint- Etienne

L'actif est situé à Châteaureux, un quartier de Saint-Etienne faisant l'objet de projets d'envergure visant à le transformer en quartier d'affaires. L'immeuble comprend un rez de chaussée, un sous-sol et s'élève sur 3 étages supérieurs. La mission de service public dont le locataire est chargé permet d'envisager une présence durable dans les lieux.

Score ESG



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
97 kWh/m²

ÉMISSION DE GES
12,38 kgCO₂eq/m²

Nos objectifs



Actions mises en place

- ✓ Efficacité énergétique
- ✓ Solutions hydro-économiques
- ✓ Tri des déchets

Actions à venir

- 🔍 Réaliser un audit énergétique



Actions mises en place

- ✓ Confort visuel et thermique
- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- ✓ Services de bien-être pour les occupants



Actions mises en place

- ✓ Engagement des parties prenantes
- ✓ Formations aux enjeux ISR

Actions à venir

- 🔍 Réaliser une enquête de satisfaction auprès du locataire
- 🔍 Mettre à disposition un guide des bonnes pratiques pour les occupants

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription **206 €**
depuis le 1^{er} 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
1T 2025	2146,97	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 bénéficiaires 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^e jusqu'à la 21^e année, 4% au terme de la 22^e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22^e 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.

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° GP12000008 et réglementée par l'AMF.