

BULLETIN D'INFORMATION

1^{ER} TRIMESTRE 2026 | VALIDITÉ DU 01/04/2026 AU 30/06/2026

Éditorial

Après la crise immobilière survenue il y a deux ans, 2025 s'est inscrite comme une année de consolidation du marché des SCPI, en progression de 17% avec une collecte brute atteignant 5,5 milliards d'euros.

Bien que les chiffres du marché ne soient pas encore totalement arrêtés, il ressort que la collecte brute du premier trimestre 2026 aurait fléchi de près de 10% par rapport au quatrième trimestre 2025, tout en affichant une progression d'environ 5% sur un an. Les résultats du deuxième trimestre 2026 seront déterminants pour apprécier la poursuite de cette dynamique de consolidation, qui pourrait être influencée par les conséquences du conflit américano-iranien au Moyen-Orient.

Dans ce contexte, CRISTAL Life a enregistré une collecte brute de près de 40 millions d'euros au premier trimestre, en nette progression. Elle affiche un taux de distribution de 6,54% en 2025, supérieur à la moyenne générale du marché (4,91%) et de la moyenne des diversifiées (6,31%)⁽¹⁾.

Lancée en 2022, la SCPI a dépassé les 387 millions d'euros de capitalisation et entend poursuivre son ambition de franchir le cap des 500 millions d'euros sur l'exercice. En 2026, la SCPI des Besoins essentiels poursuit le déploiement de sa stratégie d'investissement en accélérant la diversification de ses investissements à l'échelle européenne, tout en maintenant une veille attentive du marché français, qui offre des opportunités d'acquisitions immobilières avec des ratios rendement-risque attractifs.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général



(1) 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 PREMIER TRIMESTRE

T1**2026**

Distribution trimestrielle



- **2,995 €**
Dividende net
de fiscalité étrangère
- **0,383 €**
Prélèvement d'impôts
étrangers⁽¹⁾

Distribution mensuelle

Dividende net perçu :

- **1,027 €** le 28 février 2026
- **0,996 €** le 25 mars 2026
- **0,976 €** le 25 avril 2026

Prochains versements :

- Le 25 mai 2026
- Le 25 juin 2026
- Le 27 juillet 2026

Situation au 31/03/2026



Prix de souscription
208 €



Nombre de parts émises
1 862 649



Collecte du trimestre
39 742 644 €



Capitalisation
387,43 M€



Nombre d'associés
11 946 → 13 291
Au 01/01/2026 Au 31/03/2026

(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.

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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.

Valeurs de référence⁽⁴⁾

Prix de souscription
208 €

Valeur de reconstitution⁽⁵⁾
226,69 €

Valeur de retrait⁽⁶⁾
183,04 €

Valeur de réalisation⁽⁷⁾
186,88 €



(4) Valeurs 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).

ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T1

2026

Répartition par typologie de locataires ⁽¹⁾



- Commerce **29,25%**
- Bureau **26,70%**
- Santé **23,00%**
- Hôtel **13,66%**
- Activité & logistique **7,39%**

(1) % de la valeur vénale.



- Régions **56,34%**
- Espagne **17,92%**
- Irlande **9,21%**
- Pays-Bas **3,90%**
- Pologne **3,84%**
- Estonie **3,76%**
- Royaume-Uni **3,15%**
- Île-de-France **1,88%**



(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 **95,57%**

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

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

Vacance locative **4,43%**

Locaux vacants en restructuration : **0%**

Locaux vacants en recherche de locataire : **4,43%**



Loyers encaissés⁽³⁾
5 689 831€ HT



Actifs
42



Baux
58

Surface totale
153 603 m²

WALT⁽⁴⁾

9,45 ans

WALB⁽⁵⁾

7,49 ans

(3) Au T1 2026.

Moyenne au 31/03/2026. (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

T1

2026

Distribution trimestrielle

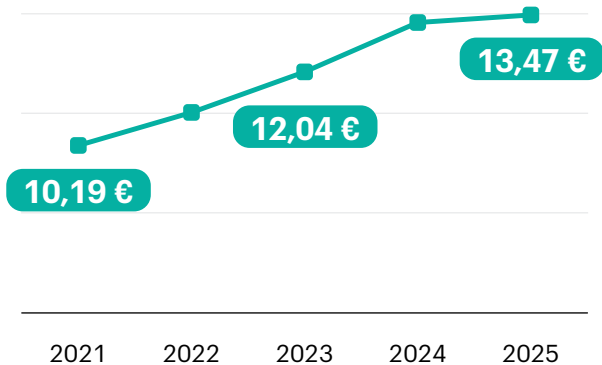
1T 2026 **3,381 €**

4T 2025 **3,428 €**

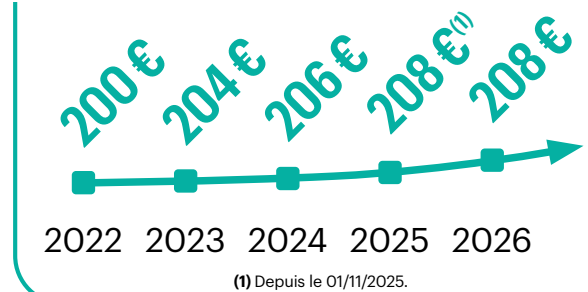
3T 2025 **3,348 €**

2T 2025 **3,348 €**

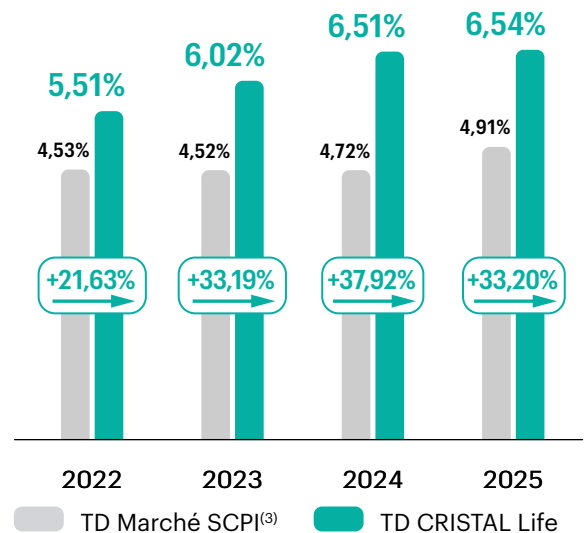
Distribution annuelle



Prix de souscription



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 exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} 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'associé est de 12,97%. (3) ASPIM.

Capitalisation

Au 01/01/2026 → Au 31/03/2026
348,4 M€ → **387,4 M€**

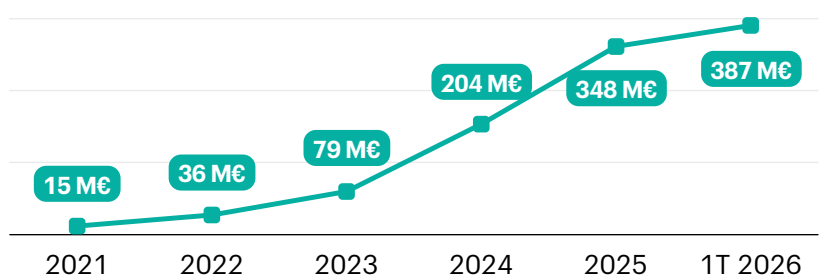
Évolution +11,20%

Capital nominal

Au 01/01/2026 → Au 31/03/2026
251,3 M€ → **279,4 M€**

Évolution +11,20%

Évolution de la capitalisation annuelle⁽⁴⁾



(4) De 2021 à 2025 annuelles puis du 01/01/2026 au 31/03/2026.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Actif à la une

Localisation Slupsk (Pologne)	Type d'actif Logistique	Surface 8 766 m ²	Prix AEM 12,25 M€	Acquisition Février 2026
-------------------------------------	----------------------------	---------------------------------	----------------------	-----------------------------

Comprenant 1 000 m² de bureaux et 200 places de stationnement, cet actif certifié BREEAM Excellent a fait l'objet de 1,6 M€ d'aménagements financés par le preneur et dispose d'une garantie constructeur de 10 ans. Situé en Poméranie, pôle logistique clé du nord de la Pologne, il profite du développement du Corridor Mer du Nord-Baltique, renforçant les connexions logistiques vers l'Europe.

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface en m ²	Prix AEM	Date d'acquisition
NOUVELLES ACQUISITIONS					
SOCOTEC	Toulouse	Bureau	2 441	3,32 M€	26/01/2026
INPOST	Redzikowo	Logistique	8 766	12,25 M€	12/02/2026
PROMESSES D'ACQUISITIONS EN COURS					
-	Séville	Hotellerie	603	2,53 M€	2T 2026
-	Birmingham	Bureau	2 304	5,8 M€	2T 2026

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

Partenariat



Inter Gestion Groupe poursuit son développement en actant d'une prise de participation de 50% au capital de SPHERE Investments, leader américain dans l'infrastructure de santé basé à Miami, en Floride. Cette opération structurante marque une nouvelle étape dans l'internationalisation du groupe et renforce sa présence sur un secteur en forte croissance. Elle repose sur une vision partagée des enjeux liés aux infrastructures de santé, ainsi que sur la complémentarité des expertises développées par les équipes sur leurs territoires respectifs.

Engagements



Depuis 7 ans, Inter Gestion REIM s'engage aux côtés de l'ONG WeForest pour soutenir des projets de reforestation. Au total, plus de 430 000 arbres ont déjà été plantés, à raison de 1 m² de forêt restauré pour 5 parts de SCPI souscrites. Après avoir contribué au reboisement de la Copperbelt en Zambie, la Société de gestion participe aujourd'hui à la restauration de la forêt Atlantique dans la province de Misiones. Ce projet vise également à soutenir les communautés locales, en accompagnant les agriculteurs vers des pratiques d'agroforesterie plus durables.

Classement



Classée parmi les 10 SCPI les plus performantes de 2025 par France SCPI dans le magazine Capital, CRISTAL Life s'impose comme une référence sur le marché. Son prix de part a progressé de 4% depuis 2021, illustrant la valorisation continue de son patrimoine. Cette dynamique s'accompagne d'un fort engouement des investisseurs, avec une hausse de 72,65% du nombre d'associés en 2025. Après une première acquisition hors zone euro au 3^e trimestre 2025, la SCPI franchit un nouveau cap en faisant son entrée sur le segment logistique et sur le marché polonais.

Présentation de l'actif

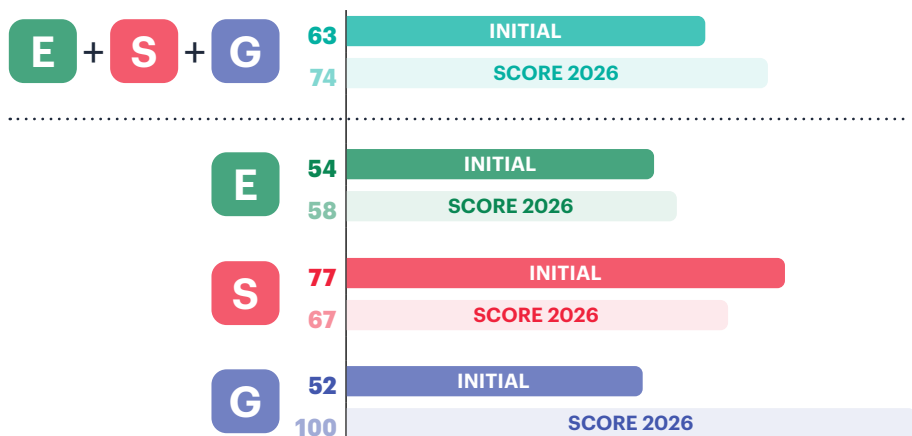


ALDI

Limoges

Situé au 182 avenue Jules Cantini à Marseille, cet actif bénéficie d'une implantation au sein du 8^e arrondissement, un secteur urbain dense. Son positionnement sur un axe marseillais bien identifié lui confère une bonne visibilité et une accessibilité favorable. Il comprend une surface de vente ouverte au public, complétée par des espaces arrière dédiés au stockage et à la logistique.

Score ESG



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

300 kWh/m²

ÉMISSION DE GES

25 kgCO₂eq/m²

Focus sur une initiative ESG

Chez Inter Gestion REIM, nous sommes convaincus que la performance environnementale de nos actifs se construit d'abord dans la durée, grâce à leur résilience et à leur capacité d'adaptation face aux aléas et au changement climatique. Dans un contexte où les événements extrêmes se multiplient et où la transition vers une économie bas carbone s'accélère, nous souhaitons mieux anticiper les vulnérabilités de notre portefeuille, en mesurer les impacts potentiels et renforcer la robustesse de nos actifs sur le long terme.

C'est pourquoi nous avons engagé une démarche d'identification et de hiérarchisation des principaux risques climatiques (physiques) afin de mettre en place des actions ciblées d'atténuation et d'adaptation. Nous envisageons désormais de lancer un audit d'adaptation sur les actifs concernés, pour disposer d'un diagnostic clair, de recommandations opérationnelles et d'un plan d'actions concret. L'objectif est de piloter efficacement la réduction des risques et de faire progresser, de manière continue, la performance environnementale de nos actifs.

Nos engagements

E

- ✓ GTB
- ✓ Solution Hydro-économe
- ✓ Traitement des déchets
- ✓ Analyse de l'exposition et de la Résilience du bâtiment aux risques climatiques

S

- ✓ Mobilité et accessibilité aux transports en commun
- ✓ Proximité avec des services tertiaires des services de restauration
- ✓ Confort visuel et thermique
- ✓ Services de bien-être pour les occupants

G

- ✓ Clauses ESG dans le contrat des prestataires de travaux
- ✓ Formation des collaborateurs aux enjeux ISR
- ✓ Plan d'action ISR intégré dans le PPA de l'actif
- ✓ Guide de bonne pratique pour les locataires

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription **208 €**
depuis le 1^{er} novembre 2025

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

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

CONDITIONS DE CESSIION

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 2026	3 863	183,04 €

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.

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 : contact@inter-gestion.com.

[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 promet 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 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.