

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL
Rente

4^E TRIMESTRE 2025 | VALIDITÉ DU 01/01/2026 AU 31/03/2026

Éditorial

Depuis leur apparition en 1970, les SCPI ont vécu plusieurs vies, traversant des crises économiques ou financières qui ont à chaque fois provoqué des périodes de « stop and go » plus ou moins longues.

Mais le vrai point de bascule est sans nul doute la crise financière dite des « subprimes » de 2008. Elle a fait passer la SCPI de l'ère assez confidentielle de la pierre-papier à celle d'un produit se modernisant et s'adressant à un public de plus en plus large. Ce produit est aujourd'hui capable d'apporter des réponses spécifiques aux objectifs patrimoniaux de court, moyen et long terme des investisseurs et des épargnants.

Cette évolution s'est traduite par trois conséquences positives. La plus importante d'entre elles est la professionnalisation des Sociétés de gestion. En second lieu un accroissement considérable des niveaux de collecte jusqu'au pic de 2022. Et enfin, l'internationalisation des investissements avec un horizon s'élargissant à la zone euro puis à l'Europe et récemment à l'Amérique du Nord.

En dix ans, les montants investis en France ont été divisés par quatre. Depuis cinq ans la part des acquisitions réalisées à l'étranger a doublé, passant ainsi de 2% en 2014, représentant 600 millions d'euros, à 25,2% en 2024 en totalisant 22 milliards d'euros⁽¹⁾.

Royaume-Uni, Irlande, Espagne, Italie, Portugal, Allemagne, Pays-Bas sont les principales destinations qui dessinent la géographie des investissements à l'étranger. Dans nombre d'entre elles, CRISTAL Rente s'est déjà engagée sans délaisser la France qui recèle encore et toujours de belles opportunités.

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 QUATRIÈME TRIMESTRE

T4**2025**

Distribution trimestrielle



- **3,001€**
Dividende net
de fiscalité étrangère
- **0,195€**
Prélèvement d'impôts
étrangers⁽¹⁾

Répartition mensuelle

Dividende net perçu :

- **1,018 €** le 25 novembre 2025
- **1,016 €** le 24 décembre 2025
- **1,027 €** le 3 février 2026

Prochains versements :

- Le 25 février 2026
- Le 25 mars 2026
- Le 25 avril 2026

⁽¹⁾ CRISTAL Rente 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 Rente impute les sommes prélevées en diminution de vos acomptes sur dividendes.

Taux de Rendement Interne⁽²⁾

5,61%

Performance Globale Annuelle⁽³⁾

5,00%

⁽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. Période de référence : 2014 à 2024. ⁽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.

Situation au 31/12/2025



Prix de souscription

255,68 €

Nombre de parts émises

2 662 271

Collecte du trimestre

7 402 329 €

Capitalisation

680,69 M€

Nombre d'associés

11 954 → 12 508
Au 01/10/2025 Au 31/12/2025

Valeurs de référence⁽⁴⁾

Prix de souscription

255,68 €

Valeur de reconstitution⁽⁵⁾

269,13 €

Valeur de retrait⁽⁶⁾

225 €

Valeur de réalisation⁽⁷⁾

222,79 €

⁽⁴⁾ Valeurs au 31/12/2025. ⁽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).

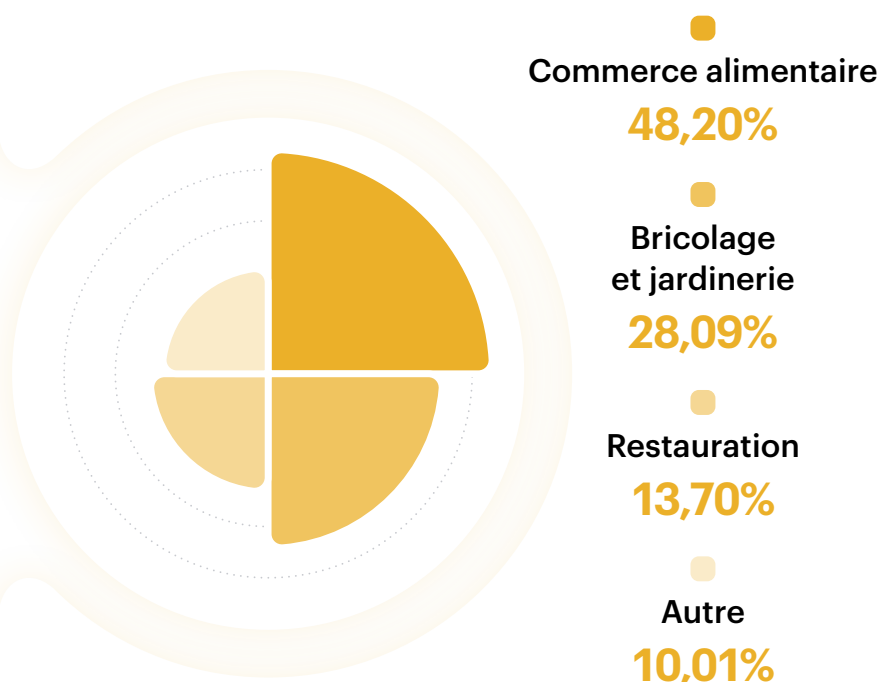


ZOOM SUR VOTRE PATRIMOINE

T4

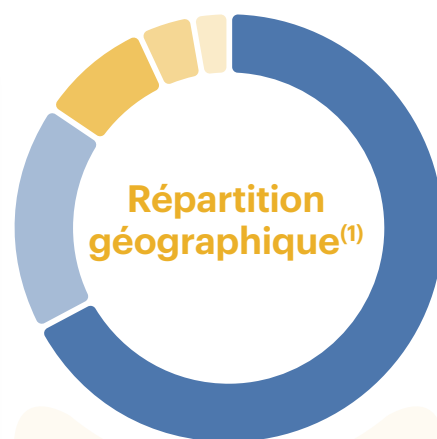
2025

Répartition par typologie de locataires ⁽¹⁾



(1) % de la valeur vénale.

(Parking, santé, commerce non-alimentaire, vacant...)



Régions	67,33%
Île-de-France	17,37%
Espagne	8,58%
Irlande	4,12%
Pays-Bas	2,60%



(2) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (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 **98,68%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,59%**

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

Vacance locative **0,73%**

Locaux vacants en restructuration : **0,25%**

Locaux vacants en recherche de locataire : **0,48%**



Loyers encaissés ⁽³⁾
10 975 366 € HT



Actifs
152



Baux
201

Surface totale
409 138 m²

WALT ⁽⁴⁾

4,66 ans

WALB ⁽⁵⁾

2,78 ans

Moyenne au 31/12/2025. (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.

(3) Au T4 2025.

COUP D'ŒIL SUR L'ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

T4

2025

Distribution trimestrielle

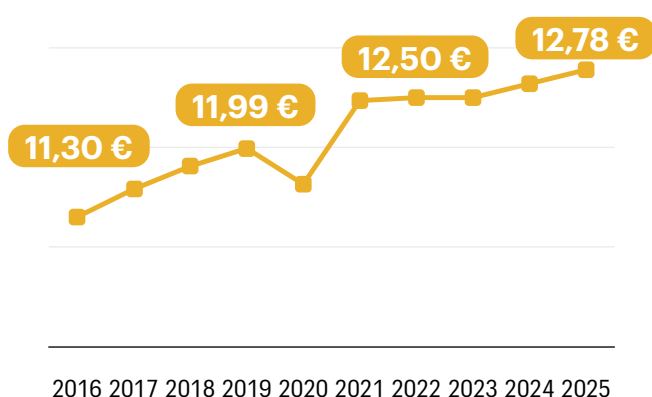
4T 2025 3,196 €

3T 2025 3,196 €

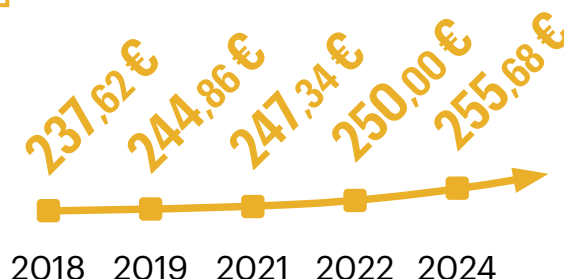
2T 2025 3,196 €

1T 2025 3,196 €

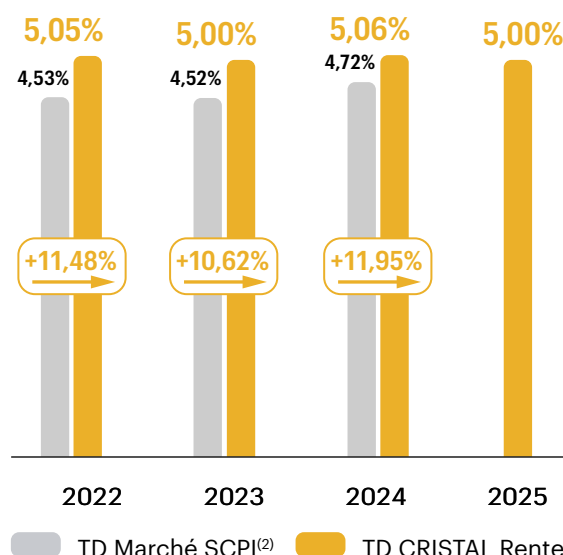
Distribution annuelle



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 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 2,37% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé est de 4,71%. (2) ASPIM.

Capitalisation

Au 01/01/2025 → Au 31/12/2025
669,9 M€ → 680,7 M€

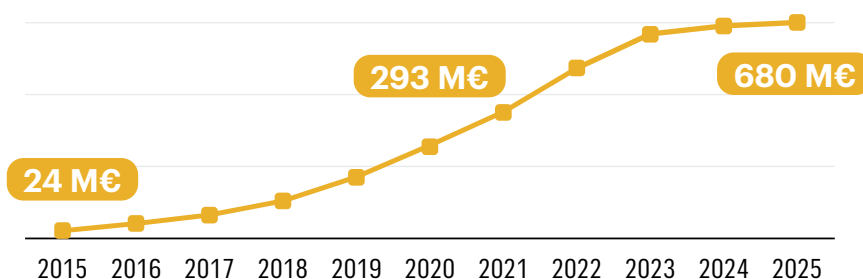
Évolution 1,59%

Capital nominal

Au 01/01/2025 → Au 31/12/2025
471,6 M€ → 479,2 M€

Évolution 1,59%

Évolution de la capitalisation annuelle⁽²⁾



(2) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

T4

2025

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface en m ²	Prix AEM	Date de cession
ACQUISITIONS EN COURS					
-	Beauvais	Commerces alimentaire / Restauration	2706	5,4 M€	1T 2026

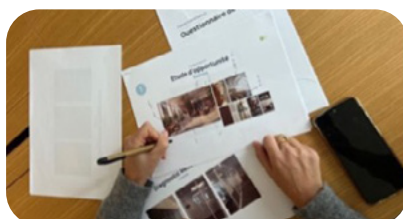
L'actualité de votre SCPI et d'Inter Gestion REIM

Nomination



Dans un environnement de plus en plus digitalisé, la cybersécurité s'impose comme un pilier fondamental de la confiance, de la fiabilité et de la protection de nos activités. Afin d'anticiper les enjeux numériques du Groupe Inter Gestion, Olivier Deprez a été nommé Directeur Digital & Innovation. Il aura pour mission de piloter la transformation digitale du Groupe, de renforcer la sécurité des systèmes d'information et d'accompagner le développement de solutions innovantes au service de nos associés.

ESG



Nos équipes ont récemment bénéficié d'une formation ESG (Environnement, Social, Gouvernance) portant sur l'économie circulaire et le réemploi dans le secteur du bâtiment. Animée par la Green Académie, organisme de formation spécialisé dans les métiers dédiés à la performance énergétique, cette initiation s'inscrit dans une volonté de sensibiliser nos collaborateurs à l'intégration des enjeux ESG dans les décisions opérationnelles afin de réduire l'empreinte environnementale de nos activités.

Versement



Depuis le mois de novembre, la fréquence de distribution des dividendes a été modifiée pour tous les associés de la SCPI CRISTAL Rente. Les dividendes, qui jusqu'ici étaient distribués à trimestre échu, sont désormais distribués à mois échu : tous les associés perçoivent leurs dividendes du mois, le mois suivant. De cette façon, le décalage entre la fin du délai de jouissance et le premier versement est écourté, permettant aux nouveaux associés de percevoir leurs dividendes plus rapidement.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription **255,68 €**
 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 225 €.
 - 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
4T 2025	11 131,04384	225 €

VIE SOCIALE

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le mardi 16 décembre 2025, au cours de laquelle la Société de gestion a présenté aux associés plusieurs projets de modifications statutaires destinés à mettre les statuts de la SCPI en conformité avec la nouvelle rédaction du Code monétaire et financier, issue notamment des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025.

Le quorum requis n'ayant pas été atteint, une seconde lecture se tiendra le 15 janvier 2026 à 10h30.

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 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 euros. 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 : 214,01 €
- Pour les non-résidents fiscaux : 212,14 €

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 promeut des caractéristiques environnementales et / ou sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure/ S.F.D.R »). Il est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque dans le document d'information des investisseurs.

La Société s'engage en particulier à promouvoir des caractéristiques environnementales portant sur les enjeux relatifs à l'énergie et au carbone. Elle vise à :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

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 Rente

Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 24-02 du 13/09/2024 • RCS PARIS : 531 884 070 • 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.