



Inter Gestion  
REIM



# Rapport Annuel

2025



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 38** | SFDR
- 44** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 48** | Annexes financières
- 56** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 60** | Rapport du conseil de surveillance
- 64** | Projets de résolutions



# Informations



## Caractéristiques

### SCPI CRISTAL Rente

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public  
38 Avenue de l'Opéra – 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris : 531 884 070  
Visa AMF n°24-02 en date du 13/09/2024

## Organe de gestion

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra – 75002 Paris  
RCS PARIS 345 004 436  
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

### Direction de la société

**Président-directeur général :**  
Monsieur Gilbert Rodriguez  
**Directeur général délégué :**  
Monsieur Jean-François Talon  
**Directeur général délégué :**  
Monsieur Emilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron – société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

**Suppléant :** SEREC Audit – 70 bis, rue Mademoiselle – 75015 PARIS

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Expert externe en évaluation

La société Cushman & Wakefield Valuation France a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 22 mai 2025. Conformément aux dispositions du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

### Dépositaire

La société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est désignée Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 juin 2015.

### Conseil de surveillance

La SC Société de gestion financière Chupin (représentée par Madame Alice CHUPIN), Monsieur Huy Hoang NGUYEN, Madame Marie-Anne JEANNEL, Monsieur Valéry GHELEYNS, Monsieur Florian LALLIER, Monsieur Khalid ACHIAKH et Monsieur Gilles BALLERAT.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

# Panorama 2025



**2025** a été l'année de la consolidation du marché des Sociétés Civiles de Placement Immobilier où les gros collecteurs d'hier ont cédé la place à une dizaine de sociétés dont les fonds diversifiés ont traversé la crise immobilière en affichant une bonne stabilité des performances.

Le redressement du marché s'est traduit par une collecte nette en hausse de 29% totalisant 4,6 milliards d'euros, et une collecte brute atteignant 5,5 milliards d'euros en progression de 17%.

C'est aujourd'hui un marché à deux vitesses, où le Top 10 des 55 Sociétés de gestion actives réalise 80% de la collecte nette tandis que 45 Sociétés de gestion de SCPI se partagent un peu moins d'un milliard d'euros.

Si l'environnement économique et financier demeure encore instable, cette évolution montre l'attachement des épargnants aux parts de SCPI, un produit de placement original capable de proposer des solutions adaptées à divers objectifs patrimoniaux à moyen et long terme.

Rappelons que depuis sa création en 2011, CRISTAL Rente a maintenu une distribution régulière de 5%, soit un taux supérieur au taux moyen, qui s'établit à 4,91% pour l'ensemble des SCPI de rendement en 2025. <sup>(1)</sup>

Inter Gestion REIM projette d'accentuer l'internationalisation européenne de sa stratégie d'investissement sans délaisser la France, qui recèle de belles opportunités avec des ratios rendement/risque favorables.



**Gilbert RODRIGUEZ**  
Président Directeur Général

# Chiffres clés



## 5,37%



TRI<sup>(1)</sup> 10 ans

## 5,00%



PGA<sup>(2)</sup>

## 5,00%



Taux de distribution<sup>(3)</sup>

## 680,69 M€



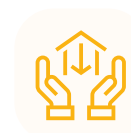
Capitalisation<sup>(4)</sup>

## 12 508



Associés de la SCPI<sup>(4)</sup>

## 152



Nombre d'actif<sup>(4)</sup>

## 255,68 €



Souscription depuis le  
01/01/2025<sup>(5)</sup>

## 269,32 €

Valeur de  
reconstitution<sup>(4)</sup>

## 218,89 €

Valeur de  
réalisation<sup>(4)</sup>

(1) 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. Période : 2015 à 2025 (2) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable. (3) Taux de distribution par part en 2025. (4) Au 31 décembre 2025 (5) Prix par part.

# Rapport de la Société de gestion



# Développement de la société

## Évolution du capital

Prix de souscription de la part depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 : 255,68 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2025 a atteint 479 208 691 €, soit une capitalisation de 680 689 323 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année s'élève à 32 821 482 €.

La collecte nette de frais de souscription de l'année s'établit à 28 812 018 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2021	290 354 686 €	1 613 082	5 965	10 791 697 €	247 €
2022	386 081 837 €	2 144 899	8 624	13 590 119 €	250 €
2023	463 939 645 €	2 577 442	10 673	12 100 764 €	250 €
2024	471 605 017 €	2 620 028	11 528	5 168 443 €	255,68 €
2025	479 208 691 €	2 662 271	12 508	4 009 464 €	255,68 €

## Marché des parts

80 321 parts ont été retirées au cours de l'année 2025.

Le marché des parts est un marché libre comme stipulé à l'article 10 des statuts de la société.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion, qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

À ce jour, la société a reçu des demandes de retrait ainsi que des demandes de cession de gré à gré (aucune demande de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion).

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UN RETRAIT (EN JOURS)	DEMANDE DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	8 436	0,71%	1,57	-	-
2022	15 714	0,97%	1,36	-	-
2023	51 370	2,39%	2,30	-	-
2024	149 892	5,82%	1,19	-	-
2025	80 321	3,07%	2,57	-	-

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN JOURS)	DEMANDE DE CÉSSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN EUROS HT)
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	2 709	0,11%	5,28	-	630 €
2024	3 027	0,12%	9,20	-	630 €
2025	1 880	0,07%	12,16	-	630 €

## Emprunts bancaires

Les associés, réunis en assemblée générale le 14 juin 2018, ont autorisé la Société de gestion à recourir à l'emprunt bancaire dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

Le capital restant dû s'élève à 84 977 064 € hors intérêts au 31/12/2025 :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	ANNÉE DE REMBOURSEMENT
30/09/2025	BNP	IN FINE	22 620 000 €	5 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 181 points de base l'an	Taux variable	2030
26/05/2021	BNP	IN FINE	12 600 000 €	5 ans	100%	Révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an	Taux variable	2026

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	ANNÉE DE REMBOURSEMENT
17/06/2021	SOCFIM	IN FINE	20 000 000 €	7 ans	100%	Taux fixe de 4,84% pour 1ère tranche de 10 M euros et de 4,96% pour la seconde tranche	4,84% et 4,96%	2028
06/12/2021	CREDIT AGRICOLE	IN FINE	1 430 000 €	7 ans	100%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,35%	1,35%	2028
14/09/2021	CAISSE D'EPARGNE	IN FINE + AMORT (début 01/04/24)	3 940 500 €	7 ans	100%	Taux d'intérêt annuel fixe de 1,60% (refinancement + amort)	1,60%	2028
29/07/2022	BNP	IN FINE + AMORT (début octobre 2022)	24 386 564 €	7 ans	100%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	Taux d'intérêt annuel fixe 3,20%	2029
<b>TOTAL EMPRUNTS</b>			<b>84 977 064 €</b>					

### Ratio d'endettement au 31/12/2025

RATIO D'ENDETTEMENT	DONNÉES
Actifs immobilisés au 31/12/2025	630 316 543 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2025	13,48%

**RAPPEL :** Le Ratio d'endettement maximum voté par l'assemblée générale est égal au tiers de la valeur des actifs immobilisés.

## Patrimoine immobilier

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France et en Europe. Le 26 juin 2023, lors de l'assemblée générale extraordinaire, les associés ont voté favorablement à la modification de l'article 2 des statuts pour étendre l'objet social de la SCPI afin de lui permettre d'exercer son activité en Europe. L'Autorité de marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI CRISTAL Rente le visa n°24-02 en date du 13 septembre 2024.

### Liste des lots détenus par la SCPI au 31 décembre 2025 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Résidences gérées	STUDEA FACOTEL	Hauts de Seine	Montrouge
Résidences gérées	PYTHAGORE QUEULEU	Moselle	Metz
Résidences gérées	STUDEA FACOTEL	Hauts de Seine	Courbevoie
Résidences gérées	ADAGIO APARTHOTEL	Hauts de Seine	Vanves
Résidences gérées	PYTHAGORE GRANDE ARCHE	Hauts de Seine	Courbevoie
Résidences gérées	FONTAINE MEDICIS	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	FONTAINE MEDICIS	Pas-de-Calais	Cucq
Résidences gérées	SAINT MANDÉEN (LOT 3)	Paris	Paris
Vacant	VACANT	Moselle	Amnéville
Vacant	VACANT	Moselle	Amnéville
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Vaucluse	Avignon
Bricolage	BRICOMARCHE	Oise	Crépy-en-Valois
Automobile/Parking/Station lavage	PROWASH	Oise	Crépy-en-Valois
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Bas-Rhin	Schweighouse-sur-Moder
Automobile/Parking/Station lavage	Q PARK	Haute-Garonne	Toulouse
Commerce Alimentaire	ALDI	Rhône	Lyon
Équipement de la personne	DISTRI CENTER	Pyrénées-Orientales	Thuir
Discount non-alimentaire	BAZARLAND	Pyrénées-Orientales	Thuir
Commerce Alimentaire	LIDL	Rhône	Caluire-et-Cuire
Automobile/Parking/Station lavage	TESLA	Meurthe-et-Moselle	Pulnoy

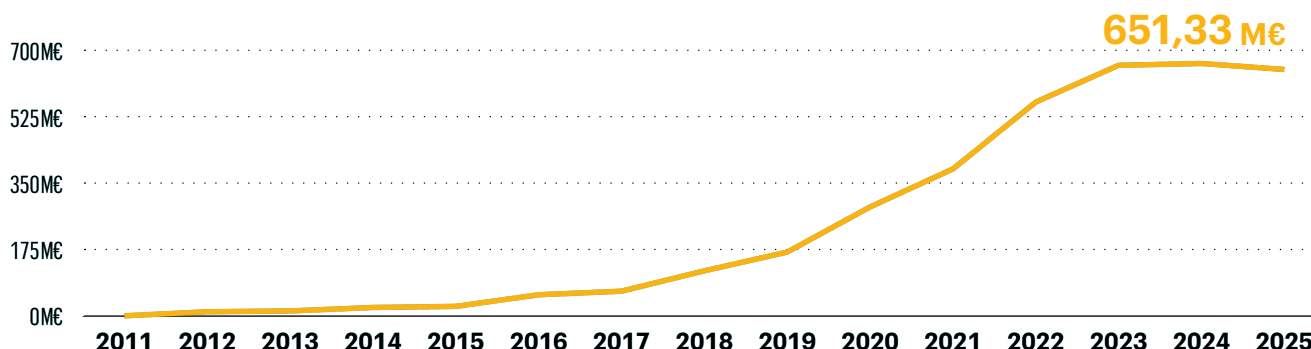
ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Automobile/Parking/Station lavage	GMSA – GROUPE GERBIER	Savoie	La Ravoire
Automobile/Parking/Station lavage	SOCIETE ARVERNE AUTOMOBILES – GROUPE GERBIER	Puy-de-Dôme	Aubière
Automobile/Parking/Station lavage	LA SOCIETE DE DISTRIBUTION DES AUTOMOBILES DU LIMOUSIN (SDAL)	Haute-Vienne	Limoges
Bricolage	BRICOMARCHE	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	LIDL	Côte-d'Or	Neuilly-lès-Dijon
Vacant	VACANT	Haute-Garonne	Revel, Haute-Garonne
Automobile/Parking/Station lavage	POINT S	Côte-d'Or	Quetigny
Commerce Alimentaire	ALDI	Isère	Chatte
Commerce Alimentaire	ALDI	Côte-d'Or	Quetigny
Vacant	VACANT	Allier	Lapalisse
Commerce Alimentaire	ALDI	Seine-et-Marne	Champagne-sur-Seine
Salle de sport	BASIC FIT	Bouches-du-Rhône	Marseille
Jardinerie	JARDILAND	Côte-d'Or	Chenôve
Jardinerie	JARDILAND	Creuse	Guéret
Jardinerie	JARDILAND	Deux-Sèvres	Bessines
Jardinerie	JARDILAND	Charente	Soyaux
Jardinerie	JARDILAND	Charente	Champniers, Vienne
Restauration	BUFFALO GRILL	Yvelines	Plaisir
Restauration	HIPPOTAMUS	Haute-Garonne	Roques
Restauration	KFC	Seine Saint Denis	Bondy
Commerce Alimentaire	SO BIO	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Cabinet dentaire	JIM WDF	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Restauration	ALESS	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Creche	CRECHEO	Val de Marne	Nogent-sur-Marne
Jardinerie	JARDILAND	Lot-et-Garonne	Agen
Jardinerie	JARDILAND	Dordogne	Trélissac
Jardinerie	JARDILAND	Val de Marne	La Queue-en-Brie
Bricolage	POINT P	Haute-Saône	Vesoul
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Soustons
Jardinerie	GAMM VERT	Pyrénées-Atlantiques	Orthez
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	La Teste-de-Buch
Jardinerie	GAMM VERT	Pyrénées-Atlantiques	Saint-Pée-sur-Nivelle
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Hagetmau
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Dax, Landes
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Gabarret
Centrale de production photovoltaïque	SOL ARCADIA PRODUCTION	Landes	Peyrehorade
Site radioélectrique	TDF	Landes	Peyrehorade
Activité agricole	MAISADOUR	Landes	Peyrehorade
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Mugron
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Saint-Vincent-de-Tyrosse
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Pomarez
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Grenade-sur-l'Adour
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Morcenx
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Aire-sur-l'Adour
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Lit-et-Mixe
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Sarbazan
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Mimizan
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Saint-Sever
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Biscarrosse
Jardinerie	GAMM VERT	Landes	Villeneuve-de-Marsan
Jardinerie	GAMM VERT	Gers	Vic-Fezensac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Podensac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Galgon
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Saint-Sulpice-et-Cameyrac
Jardinerie	GAMM VERT	Gironde	Le Barp
Commerce Alimentaire	UNION PLAIMONT	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce Alimentaire	HERBOVIANDES	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Commerce Alimentaire	DELPEYRAT	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Jardinerie	JARDILAND	Landes	Saint-Pierre-du-Mont
Restauration	QUICK	Essonne	Fleury-Mérogis

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Pontault-Combault
Restauration	BURGER KING	Val de Marne	Villiers-sur-Marne
Restauration	QUICK	Val de Marne	Créteil
Restauration	BURGER KING	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Restauration	QUICK	Seine Saint Denis	Saint-Denis
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique	Nantes
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Loire-Atlantique	Nantes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Institut Beauté	CALYSTA BEAUTY	Yvelines	Louveciennes
Équipement de la personne	LA SELLERIE DU PARC	Yvelines	Louveciennes
Commerce Alimentaire	WINO	Yvelines	Louveciennes
Vacant	VACANT	Yvelines	Louveciennes
Panneaux photovoltaïque	GREEN YELLOW	Var	Le Pradet
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Var	Le Pradet
Commerce Alimentaire	MONOPRIX	Yvelines	La Celle-Saint-Cloud
Commerce Alimentaire	MATCH	Nord	Pérenchies
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Saint-Avold
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Château-Salins
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Selestat
Commerce Alimentaire	MATCH	Moselle	Guénange
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Niedermodern
Commerce Alimentaire	MATCH	Meurthe-et-Moselle	Dombasle-sur-Meurthe
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Cabinet dentaire	JLO	Val d'Oise	Herblay-sur-Seine
Jardinerie	FLORADIS	Nord	Grande-Synthe
Jardinerie	JARDILAND	Charente-Maritime	Saintes
Jardinerie	JARDILAND	Gard	Nîmes
Jardinerie	JARDILAND	Cher	Saint-Germain-du-Puy
Commerce Alimentaire	INTERMARCHÉ	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Vacant	VACANT	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Restauration	WOODIZ	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Cabinet dentaire	CENTRE DENTAIRE BOISSY	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	BOUCHERIE ARID	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	LA GOURMANDISE	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	ROTISSERIE	Val de Marne	Boissy-Saint-Léger
Commerce Alimentaire	MATCH	Bas-Rhin	Schirmeck
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Isère	Crolles
Jardinerie	JARDILAND	Sarthe	Saint-Saturnin, Cher
Activité de service financiers	CIC	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	LA VIE CLAIRE	Seine Saint Denis	Romainville
Salle de sport	FITNESS PARK	Seine Saint Denis	Romainville
Cabinet dentaire	DR COSTA JONATHAN	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	BOULANGERIE DE LA REPUBLIQUE	Seine Saint Denis	Romainville
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Drôme	Crest, Drôme
Bricolage	MR BRICOLAGE	Yonne	Auxerre
Bricolage	MR BRICOLAGE	Ille-et-Vilaine	Saint-Jouan-des-Guérets
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Gironde	Villenave-d'Ornon
Restauration	BURGER KING	Seine-Maritime	Eu, Seine-Maritime
Restauration	BURGER KING	Ain	Ornex
Restauration	BURGER KING	Haute-Garonne	Colomiers
Bricolage	LA PLATEFORME DU BATIMENT	Paris	Paris
Restauration	BURGER KING	Haute-Garonne	Montgiscard
Restauration	BURGER KING	Mayenne	Mayenne
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Vaux-le-Pénil
Restauration	BURGER KING	Vaucluse	Orange
Commerce Alimentaire	ALDI	Moselle	Metz
Automobile/Parking/Station lavage	ALDI (SOUS LOCATION))	Moselle	Metz
Commerce Alimentaire	DIAGONALE	Seine Saint Denis	Romainville
Jardinerie	TRUFFAUT	Haute-Vienne	Limoges
Restauration	BURGER KING	Tarn-et-Garonne	Montauban
Restauration	BURGER KING	Loiret	Ingré
Restauration	BURGER KING	Vosges	Remiremont

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT	VILLE
Commerce Alimentaire	PICARD	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Automobile/Parking/Station lavage	Station Lavage	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Commerce Alimentaire	GRAND FRAIS	Aude	Narbonne
Restauration	BURGER KING	Vosges	Golbey
Bricolage	MR BRICOLAGE	Creuse	Guéret
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Haute-Savoie	Annecy
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Loire	Saint-Étienne
Restauration	SCI BK BAC	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	BUFFALO GRILL	Haute-Garonne	Fenouillet, Haute-Garonne
Restauration	BUFFALO GRILL	Hautes-Pyrénées	Tarbes
Commerce Alimentaire	BOULANGERIE LOUISE	Seine-et-Marne	Chelles, Oise
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Seine-et-Marne	Chelles
Creche	MICROBABY	Paris	Paris
Commerce Alimentaire	AUCHAN	Gironde	Saint-André-de-Cubzac
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Discount non-alimentaire	GIFI	Meurthe-et-Moselle	Laxou
Restauration	BUFFALO GRILL	Puy-de-Dôme	Lempdes
Restauration	BUFFALO GRILL	Somme	Abbeville
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Sant Fruitós de Bages
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Vic
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Olot
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Cubelles
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Escala
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Huelva
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Torrelavega
Commerce Alimentaire	CARREFOUR	Etranger ou RdM	Puigcerdà
Commerce Alimentaire	BIOCOOP	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	MARIE BLACHERE	Essonne	Milly-la-Forêt
Restauration	CATG	Essonne	Milly-la-Forêt
Automobile/Parking/Station lavage	NORAUTO	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	LIDL	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	PICARD	Essonne	Milly-la-Forêt
Salle de sport	GIGAFIT	Essonne	Milly-la-Forêt
Opticien	ECLEAR	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	COMPTOIR DES VIGNES	Essonne	Milly-la-Forêt
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Charente-Maritime	Lagord
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Bouches-du-Rhône	Marseille
Prélèvement sanguins	L'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence
Commerce Alimentaire	BIO C BON	Alpes-Maritimes	Nice
Commerce Alimentaire	CHOUETTE PATISSERIE	Gironde	Bordeaux
École	Vacant	Gironde	Bordeaux
Automobile/Parking/Station lavage	EUROFINS BIOFICE (parking)	Gironde	Bordeaux
Laboratoire d'analyses médicales	EUROFINS BIOFICE	Gironde	Bordeaux
Restauration	Vacant	Gironde	Bordeaux
Bricolage	PRAXIS	Etranger ou RdM	Roermond
Bricolage	B&Q	Etranger ou RdM	Dublin
Bricolage	PRAXIS	Etranger ou RdM	Rotterdam
Discount non-alimentaire	B&M	Hauts-de-France	La Sentinelle
Jardinerie	JARDILAND	Hauts-de-France	La Sentinelle
équipement de la maison	SOCOOC	Hauts-de-France	La Sentinelle
Restauration	BURGER KING	Seine-et-Marne	Nemours
Restauration	BURGER KING	Ain	Ambérieu-en-Bugey
Commerce Alimentaire	EROSKI	Etranger ou RdM	Ribadeo
Commerce Alimentaire	MATCH	Oise	Beauvais
Discount non-alimentaire	ACTION FRANCE	Seine-et-Marne	Servon

La SCPI CRISTAL Rente détient au 31/12/2025 un patrimoine immobilier composé de 152 actifs pour un total de 201 baux, représentant une surface de 409 138 m<sup>2</sup>.

## Évolution du patrimoine dans le temps



### Les cessions intervenues au cours de l'exercice 2025

Au cours de l'année 2025, la SCPI CRISTAL Rente a procédé à l'arbitrage de plusieurs actifs de son patrimoine, pour un montant total de 6,37 millions d'euros. Ces cessions s'inscrivent dans une démarche d'optimisation du portefeuille et de gestion active des actifs, dont le détail est présenté ci-après.

Un portefeuille Aldi et un local commercial : cession de quatre actifs commerciaux Aldi situés en région (Dommartin-lès-Toul (54) ; Boucau (64) ; Erstein (67) ; Vias (34)) et un local commercial sur Fresse sur Moselle (88), pour un prix de vente global de 6 370 000 €, générant une plus-value d'environ 0,2 M€ :

TOTAL DES PRIX DE VENTE	TOTAL DES PLUS OU MOINS-VALUES (COMPTABLE)	TOTAL DES VALEURS D'EXPERTISES DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS (AU 31/12/2024)	% DES CSSIONS RÉALISÉES SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE (VALEUR D'EXPERTISE 31/12/2025)
6 370 000 €	227 756 €	5 900 000 €	0,98%

### Point sur le marché de l'investissement en 2025

En 2025, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a totalisé 14,1 milliards d'euros, en progression de 7% par rapport à 2024. Cette évolution traduit un redressement graduel de l'activité, porté par un regain de confiance après plusieurs exercices marqués par un environnement particulièrement incertain.

Cette amélioration demeure toutefois irrégulière au fil de l'année. Le début d'exercice s'est distingué par une activité soutenue, tandis que le second semestre a montré un net ralentissement, en deçà des niveaux observés un an plus tôt. Cette trajectoire souligne un marché encore en phase d'ajustement, où les investisseurs adoptent une posture prudente et privilégient des stratégies ciblées.

Dans ce contexte, les flux se sont majoritairement orientés vers des opérations de grande envergure, lesquelles représentent 35% des volumes engagés en 2025, contre 31% en 2024. Ce phénomène reflète une préférence marquée pour les actifs offrant une forte visibilité locative, une liquidité élevée et des profils de risque maîtrisés, au détriment d'opérations plus opportunistes.

La répartition sectorielle des investissements a, par ailleurs, connu des évolutions notables. Le recul de l'allocation consacrée aux actifs de bureaux a favorisé une répartition plus équilibrée des capitaux entre les différentes classes d'actifs. En 2025, les bureaux ne concentrent plus que 49% des montants investis, contre 65% en moyenne sur les dix dernières années.

Cette recomposition a bénéficié à d'autres segments. Le commerce voit ainsi sa part progresser à 21% des investissements, contre 17% en moyenne sur la dernière décennie. La logistique affiche une dynamique comparable, atteignant également 21% des volumes investis, alors qu'elle représentait historiquement 14% des flux. Cette évolution confirme le rôle croissant de ces actifs dans un environnement marqué par la transformation des usages, de la distribution et des chaînes d'approvisionnement.

### Des arbitrages d'investissement révélateurs d'un marché en recomposition

Au-delà du niveau global d'investissement, l'année 2025 se distingue par une recomposition marquée des flux entre les différentes classes d'actifs, traduisant une sélectivité accrue des investisseurs. Dans un environnement encore incertain, les stratégies d'allocation privilégient les actifs offrant les meilleurs fondamentaux, une forte lisibilité des revenus et une liquidité avérée.

Sur le marché des bureaux, cette sélectivité se traduit par un recentrage quasi exclusif sur les actifs « prime », bien localisés et adaptés aux nouveaux usages. Si la part relative du bureau recule dans l'allocation globale, les volumes investis progressent sur les actifs de qualité, principalement en Île-de-France. Cette dynamique marque la fin progressive de la phase d'« office bashing », au profit d'un marché désormais fortement polarisé, dans lequel seuls les immeubles répondant aux attentes environnementales et fonctionnelles retrouvent une réelle attractivité.

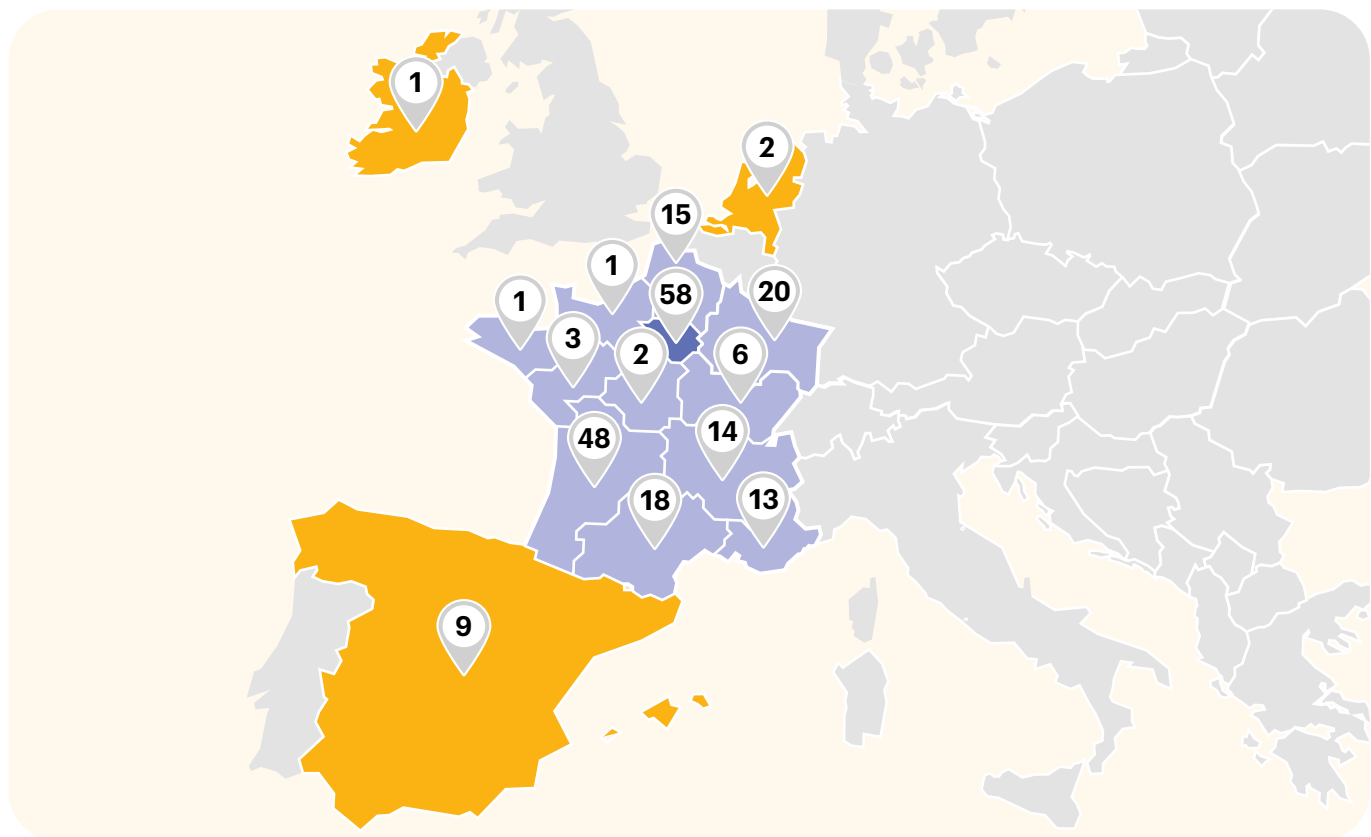
Le segment du commerce s’inscrit dans une logique comparable. Les investisseurs concentrent leurs engagements sur les emplacements les plus sécurisés, notamment les commerces de pied d’immeuble et les centres commerciaux dominants. À l’inverse, les formats secondaires peinent à capter les capitaux, accentuant la polarisation du marché entre actifs « prime » et produits moins différenciés.

La logistique, enfin, connaît une phase d’attentisme conjoncturel, liée au contexte politique et fiscal, qui se traduit par une baisse temporaire des volumes investis.

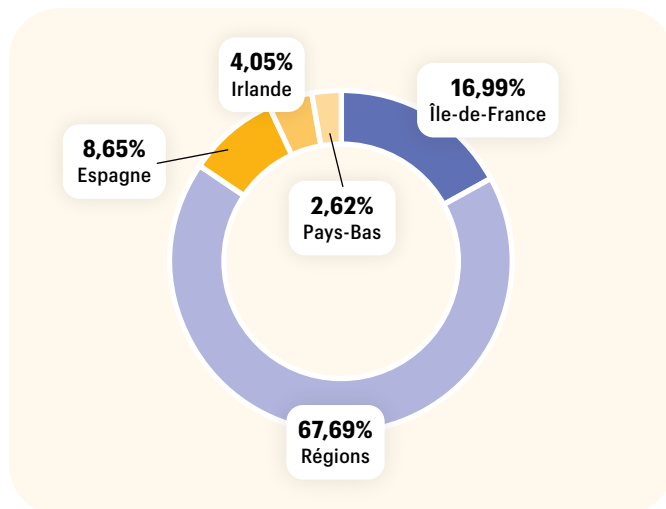
Cette prudence n’altère toutefois pas l’attractivité structurelle du segment, comme en témoigne la présence toujours significative des investisseurs internationaux, en particulier sur les localisations stratégiques.

Ainsi, l’année 2025 met en évidence une logique transversale de recentrage sur la qualité, commune aux bureaux, aux commerces et à la logistique. Ce sont désormais la nature des actifs et leur capacité à s’inscrire durablement dans les nouveaux usages qui conditionnent les décisions d’investissement.

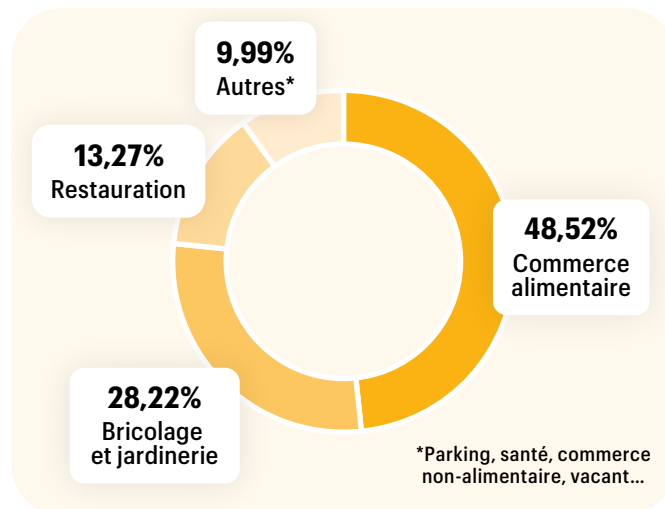
### Répartition géographique du patrimoine



## Répartition du patrimoine par localisation



## Répartition du patrimoine par typologie d'activité



## Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine

RÉPARTITION	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS/ DIVERS / SANTÉ	LOGISTIQUE	ACTIFS NON BANALISÉS	TOTAL EN €	TOTAL EN %
PARIS	-	4 700 000 €	1 500 000 €	-	140 000 €	6 340 000 €	0,97%
ÎLE-DE-FRANCE	-	92 790 000 €	11 060 000 €	-	450 000 €	104 300 000 €	16,01%
RÉGIONS	-	408 155 000 €	32 355 000 €	-	355 000 €	440 865 000 €	67,69%
ÉTRANGER	-	99 830 000 €	-	-	-	99 830 000 €	15,33%
<b>TOTAL</b>	-	<b>605 475 000 €</b>	<b>44 915 000 €</b>	-	<b>945 000 €</b>	<b>651 335 000 €</b>	<b>100%</b>

## Point sur le marché en France

### Le marché du commerce alimentaire en France en 2025 : nouveaux équilibres concurrentiels dans un marché sous pression

En 2025, le paysage de la grande distribution française a connu de profondes transformations, marquées par d'importants mouvements de concentration. L'intégration des magasins Cora par Carrefour, le rachat partiel du groupe Casino, ainsi que les discussions entre Auchan et le groupement des Mousquetaires visant à faire basculer environ 300 supermarchés sous enseignes Intermarché et Netto, ont profondément redessiné l'équilibre concurrentiel du secteur.

Le chiffre d'affaires des grandes surfaces alimentaires s'élève à 138 milliards d'euros en 2025, en léger retrait par rapport à 2024 (139 milliards €). Cette stagnation s'explique principalement par une baisse des volumes par unité de consommation (-0,6%), dans un contexte de déflation estimée à -1%, traduisant une pression accrue sur les prix.

Ces recompositions entre acteurs ont eu un impact majeur sur les parts de marché et les dynamiques concurrentielles :

- Grâce à une stratégie de prix offensive et à un service « drive » particulièrement performant, E.Leclerc a consolidé sa position de leader, faisant progresser sa part de marché de 23,3% à 24,1% en 2025.

- Les Mousquetaires apparaissent comme les grands gagnants de l'année, avec la reprise d'environ 207 magasins issus du groupe Casino et un gain de plus de 1,1 point de part de marché.
- Carrefour renforce également sa position grâce à l'intégration de 60 hypermarchés Cora, ce qui se traduit par une hausse d'environ 1 point de part de marché sur les formats hypermarchés et supermarchés.
- Malgré une croissance globale des achats sur les formats hypermarchés et supermarchés (+1,5%), Auchan enregistre un recul de 6,3%, principalement lié à une baisse de performance sur le format supermarché.
- Les enseignes de hard-discount poursuivent leur progression, portées par une politique de prix bas, et représentent désormais 11% de parts de marché.

Parallèlement, les comportements de consommation évoluent fortement. Les ménages français privilégient de plus en plus les formats pratiques et rapides, permettant un gain de temps significatif.

Dans ce contexte, le « drive » confirme son rôle de moteur de croissance, avec un chiffre d'affaires de 11 milliards d'euros en 2025, en hausse de 6% sur un an. Le format de proximité poursuit également sa progression, atteignant un chiffre d'affaires record de 13,6 milliards d'euros, soit une croissance de 5,2%.

À l'inverse, les formats hypermarché et supermarché, bien qu'ils représentent encore 68,2% du chiffre d'affaires total, perdent 0,9 point de part de marché par rapport à l'année précédente. Cette érosion s'explique principalement par la concurrence du « drive », qui capte environ 24% des pertes des hypermarchés, ainsi que par la montée en puissance des solderies et magasins à prix bas tels qu'Action ou Normal.

En 2025, la grande distribution alimentaire française entre dans une phase de recomposition stratégique, marquée par une forte concentration des acteurs et une intensification de la concurrence sur les prix et les formats. Dans un contexte de stagnation du chiffre d'affaires, la croissance se déplace vers les formats les plus pratiques, notamment le drive et la proximité, tandis que les hypermarchés poursuivent leur érosion.

### Le marché du bricolage et de la jardinerie en France en 2025 : arbitrages des ménages et transformation des comportements d'achat

En 2025, les marchés de la jardinerie et du bricolage évoluent dans un contexte économique contraint, marqué par une prudence accrue des ménages et un ralentissement du marché immobilier. Ces deux secteurs, historiquement portés par des usages bien ancrés, font face à une contraction conjoncturelle de la consommation, sans pour autant remettre en cause leurs fondamentaux de long terme.

#### Jardinerie : un usage stable, mais un acte d'achat en recul

Le marché de la jardinerie enregistre en 2025 un recul de 2%, poursuivant ainsi une quatrième année consécutive de baisse. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs combinés : une consommation des ménages toujours prudente malgré la baisse de l'inflation, un marché du logement neuf en recul freinant les projets d'aménagement extérieur, ainsi qu'une météo instable perturbant les repères saisonniers traditionnels du secteur.

Si la pratique du jardinage demeure élevée, avec 85% des français disposant d'un extérieur ayant jardiné en 2025, le véritable changement réside dans l'acte d'achat. La part des ménages ayant acheté au moins un produit de jardinage recule significativement, passant de 76% en 2024 à 68% en 2025. Cette évolution met en évidence une dissociation croissante entre usage et consommation, l'achat devenant plus ponctuel, davantage arbitré et plus sensible aux aléas économiques et climatiques.

Dans ce contexte, les circuits de distribution évoluent de manière différenciée. Les grandes surfaces alimentaires parviennent à tirer leur épingle du jeu, portées par les univers « outdoor » et loisirs. À l'inverse, les grandes surfaces de bricolage enregistrent un repli plus marqué, lié à leur exposition aux produits d'équipement. Les jardinerie spécialisées et libres-services agricoles, bien que confrontées à une contraction modérée de 2%, conservent un rôle central grâce à leur expertise, la diversité de leur offre et la valeur ajoutée du conseil.

#### Bricolage : une contraction conjoncturelle dans un marché aux fondamentaux solides

Le marché français du bricolage s'inscrit également en repli en 2025, principalement sous l'effet du ralentissement du marché immobilier et de l'impact durable de l'inflation observée entre 2022 et 2024, qui a pesé sur le pouvoir d'achat des ménages. Cette baisse reste toutefois conjoncturelle, et ne remet pas en cause la dynamique positive observée sur les cinq dernières années.

Sur le long terme, le secteur continue d'être soutenu par plusieurs moteurs structurels : les besoins croissants en rénovation énergétique, le développement du télétravail, qui incite les ménages à améliorer leur habitat, ainsi que la démocratisation du "Do It Yourself" (DIY).

Par ailleurs, le e-commerce poursuit sa progression rapide sur le marché du bricolage. En 2025, il représente 15% des parts de marché, contre 8,9% en 2019, illustrant une transformation profonde des modes de consommation. Cette montée en puissance du digital, a conduit les grandes enseignes à investir massivement dans leurs plateformes et à déployer des stratégies omnicanales. Toutefois, cette croissance du e-commerce s'effectue en partie au détriment des ventes en magasins physiques, renforçant la nécessité pour les acteurs de repenser l'expérience client en point de vente.

Ainsi, en 2025, la jardinerie comme le bricolage sont confrontés à une baisse des volumes liée aux arbitrages budgétaires des ménages, dans un contexte économique encore contraint. Toutefois, la solidité des usages, l'évolution des attentes des consommateurs et la transformation des canaux de distribution constituent autant de leviers d'adaptation et de différenciation pour les acteurs capables de proposer une offre pertinente, experte et omnicanale.

#### Restauration rapide en France en 2025 : un moteur de croissance porté par l'adaptation des concepts et des usages

La restauration rapide a poursuivi sa dynamique de croissance en 2025, dépassant désormais sa trajectoire d'avant la crise sanitaire. Sur le long terme, le secteur affiche une croissance annuelle moyenne d'environ 9% entre 2015 et 2024, confirmant sa position de segment le plus dynamique de la restauration en France.

Cette performance repose en partie sur une hausse significative des prix à la consommation, estimée à plus de 30% sur la période récente. Elle traduit à la fois l'augmentation des coûts supportés par les acteurs du secteur et leur capacité à répercuter partiellement ces hausses sur les consommateurs, sans freiner la demande.

En France, 18 000 nouveaux établissements de restauration rapide ont ouvert en 2025, un volume néanmoins en recul par rapport à l'année précédente (-4 000 établissements). Ce ralentissement témoigne d'un marché arrivé à un stade de maturité, caractérisé par une sélectivité accrue des implantations et une concurrence renforcée entre les enseignes.

Malgré un contexte inflationniste encore présent, la restauration rapide fait preuve d'une résilience supérieure à celle de la restauration traditionnelle, en demeurant une alternative perçue comme plus accessible par les consommateurs. La maîtrise des prix, la rapidité de service et la diversité de l'offre constituent des avantages compétitifs majeurs dans un contexte d'arbitrages budgétaires accrus.

Par ailleurs, le secteur est porté par une évolution rapide des attentes des consommateurs, notamment en matière de qualité, de transparence, de durabilité et d'expériences différenciantes. De nouveaux concepts continuent ainsi d'émerger et de gagner en visibilité. Les ramens, par exemple, connaissent un fort développement avec des enseignes telles que Yatta Ramen. Dans le segment du snacking, les hot-dogs, les rolls et les sandwichs revisités tirent également leur épingle du jeu. En 2025, le concept de crousty a notamment gagné en popularité sous l'influence des réseaux sociaux.

Enfin, les coffee shops et les offres de brunch poursuivent leur expansion rapide, tandis que les enseignes végétariennes et véganes se développent fortement, en particulier dans les grandes métropoles et plus spécifiquement à Paris. Ces évolutions illustrent une diversification croissante de l'offre et une capacité continue du secteur à s'adapter aux nouvelles habitudes de consommation.

Ainsi, en 2025, la restauration rapide confirme son rôle moteur au sein du secteur de la restauration, grâce à une croissance soutenue et une forte capacité d'adaptation. Malgré un ralentissement du rythme des ouvertures, le marché demeure dynamique. À moyen terme, ses principaux enjeux résident dans la différenciation des concepts, la maîtrise des coûts et l'intégration accrue des dimensions de durabilité et d'expériences clients.

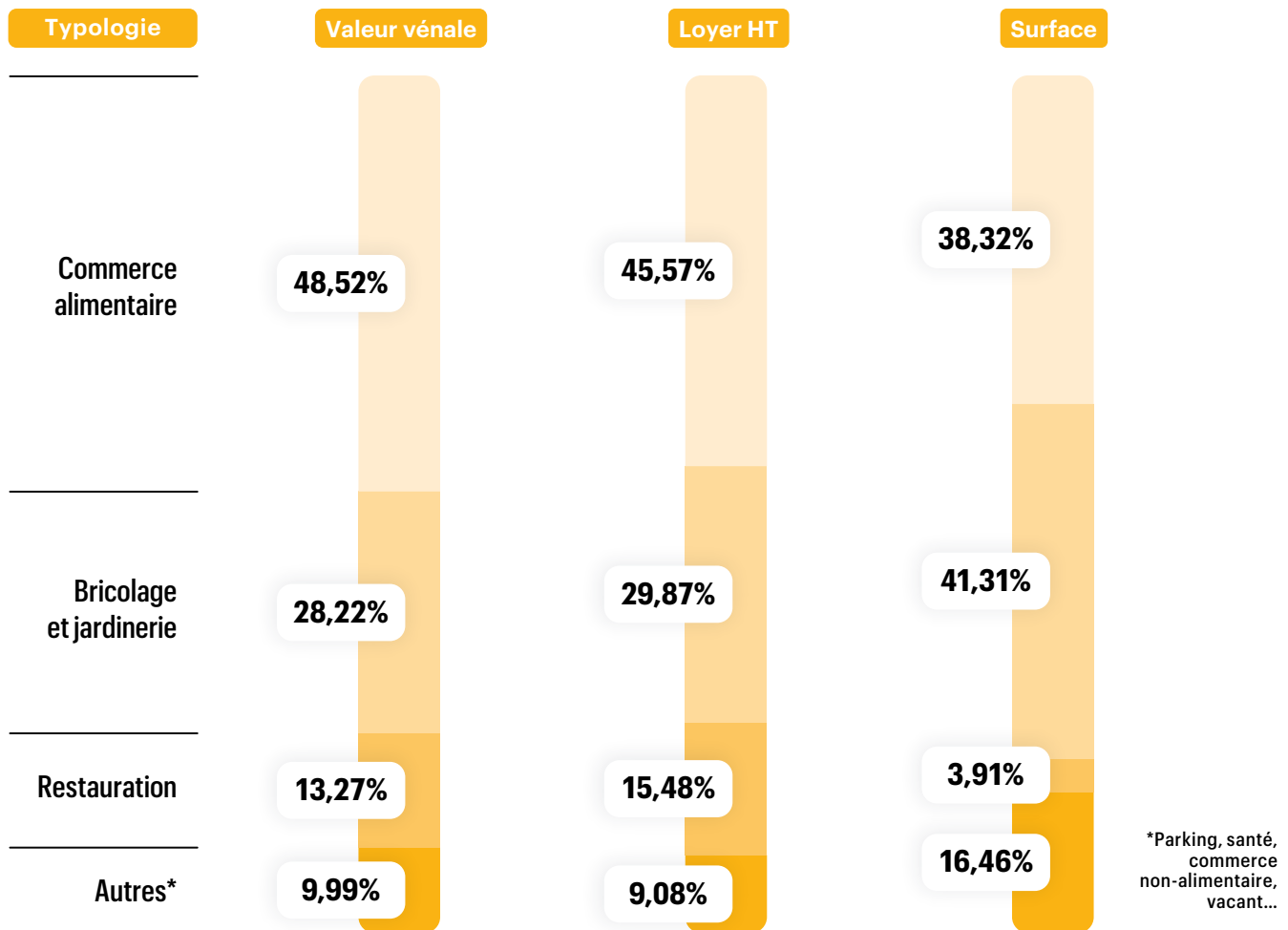
## Europe

En 2025, le marché immobilier tertiaire européen, faisant référence aux bureaux, locaux commerciaux et logistiques, montre une nette stabilisation après plusieurs années de fluctuation causées par la Covid ainsi que l'instabilité économique.

Les bureaux sont en transition avec de nombreuses demandes qui sont davantage sélectives et un taux de vacance qui demeure encore élevé dans de grandes métropoles. Quant à la logistique, sa résilience est confirmée malgré un léger ralentissement au niveau de la demande locative.

En résumé, l'année 2025 fut plus sélective et qualitative que 2024, avec une stratégie de localisation accrue et notamment avec des actifs incluant les critères ESG qui peuvent être déterminants.

## Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



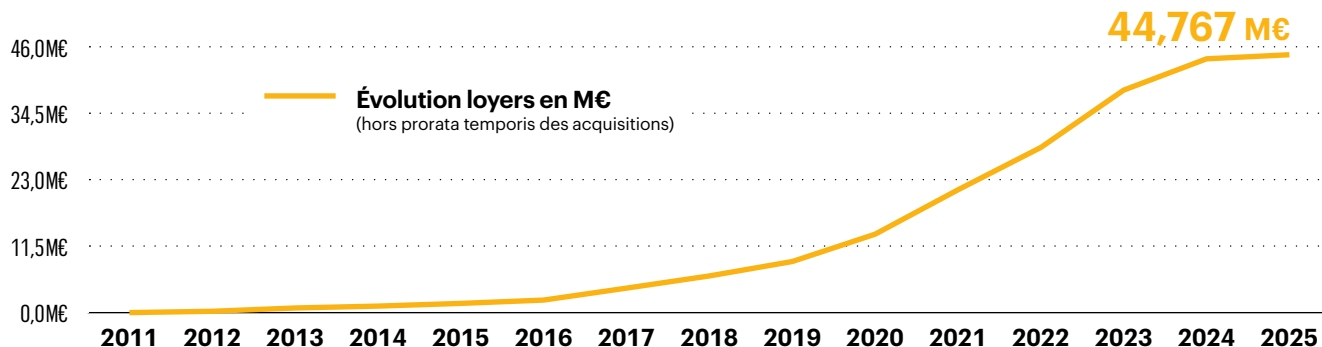
## Politique d'investissement immobilier

La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité, souvent au moyen d'une politique d'adaptation de leur concept aux conditions du marché et à une présence croissante du e-commerce. Cependant, elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition d'immeuble locatif à usage commercial et professionnel conformément à l'article 2 des statuts de la SCPI CRISTAL Rente et sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

# Politique de gestion et gestion locative

## Recettes locatives – Évolution des loyers

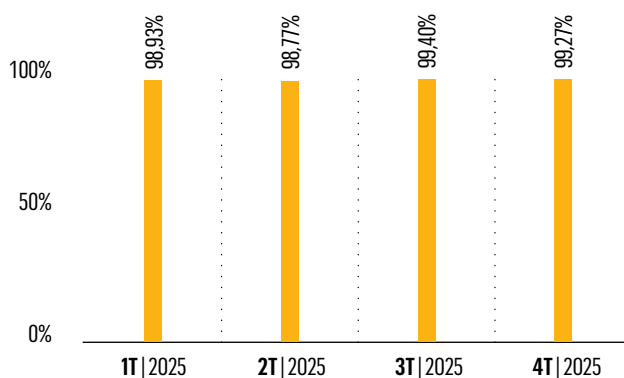
En 2025, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 44 767 896 € contre 44 055 647 € pour l'exercice 2024, ce qui représente une variation de +1,62%. Cette hausse est expliquée par le mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.



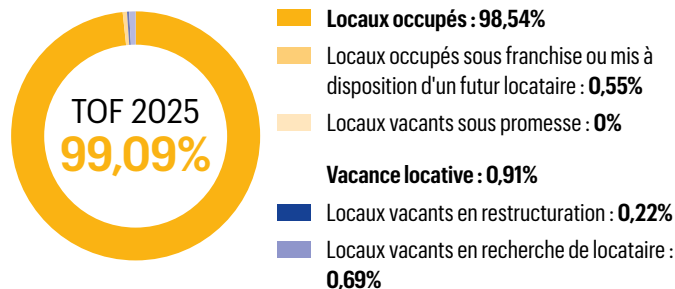
## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

### Évolution du TOF au cours de l'année 2025\*



### Taux d'occupation financier annuel\*



Les TOF trimestriels et annuels sont restés stables par rapport à l'année 2024.

L'évolution annuelle du taux d'occupation financier reste légèrement impactée par la vacance conjoncturelle des locaux situés à Lapalisse, Thuir, Amnéville Louveciennes, Boissy-Saint-Léger et Bordeaux qui font l'objet de mandats de commercialisation.

\*hors taux d'occupation financier des actifs détenus dans des participations non contrôlées.

## Contentieux en cours

### Contentieux contre la SARL Amnéville Développement (Amnéville)

Par arrêt du 4 juillet 2019, la cour d'appel de Metz a confirmé le jugement déféré en ce qu'il a :

- Déclaré la demande de la société Civile de Placement Immobilier (SCPI) CRISTAL Rente recevable,
- Rejeté la demande de dommages et intérêts de CRISTAL Rente au titre des loyers impayés,
- Dit qu'il ne pouvait statuer sur la demande de garantie de la SARL Amnéville Développement à l'encontre de la SCI Les Peupliers qui n'est pas partie au litige.

Infirmé pour le surplus et statuant à nouveau :

- Déclaré la demande de CRISTAL Rente recevable,
- Fixé la créance de CRISTAL Rente au passif de la liquidation judiciaire de la SARL Amnéville Développement à la somme de 787 167 € à titre de réduction du prix et 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement à payer à CRISTAL Rente la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Débouté le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- Condamné le mandataire liquidateur de la SARL Amnéville Développement aux entiers dépens.

Cette décision a été transmise au greffe de la chambre commerciale du Tribunal de grande instance de Metz, pour que la créance ainsi fixée soit portée à l'état des créances de la société Amnéville Développement.

Cette décision est aujourd'hui définitive.

À toutes fins utiles, il convient de rappeler qu'afin de protéger au mieux les droits de CRISTAL Rente, des hypothèques ont été inscrites sur l'ensemble des immeubles relevés au livre foncier d'Amnéville-les-Thermes en date du 21 septembre 2017.

L'issue de ce litige est désormais soumise à l'aléa tenant à la solvabilité de la société Amnéville Développement, en liquidation judiciaire.

La créance a bien été provisionnée dans les comptes de la SCPI.

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2025.

### Contentieux contre la SARL Bio c'Bon (Nogent-sur-Marne)

Par jugement en date du 2 septembre 2020, le Tribunal de commerce de Paris a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SARL Bio c'Bon IDF.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 novembre 2020, il a été procédé à la déclaration de la créance de CRISTAL Rente pour les sommes suivantes :

- Loyers et charges impayés : 136 333 €
- Indemnités forfaitaires et intérêts : 11 294 €
- Frais : 410 €

Soit un montant total de 119 038 € (148 038 € - 29 000 € de dépôt de garantie à déduire par compensation).

Par jugement en date du 2 novembre 2020, le Tribunal de commerce de Paris a arrêté un plan de cession des actifs de la SARL Bio c'Bon IDF au bénéfice de la société Carrefour.

La société Carrefour dispose en conséquence de la qualité de preneur au titre du bail commercial depuis le 2 novembre 2020.

Un avenant au bail doit être régularisé et il convient de préciser que le jugement du Tribunal de commerce de Paris offre la faculté à la société Carrefour d'étendre la destination du bail à l'activité de vente de produits non bio pour accroître la rentabilité.

Durant le premier trimestre 2021, les loyers dus exigibles durant la période d'observation ont été régularisés.

Ce contentieux n'a pas connu d'évolution en 2025.

### Contentieux contre M. Jean-Michel EGRETIER (Narbonne)

Par jugement du 30 novembre 2023, le tribunal a débouté Monsieur EGRETIER de toutes ses demandes, et l'a, en outre, condamné à payer à la SCPI CRISTAL Rente, la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cette somme ayant fait l'objet d'un règlement en janvier 2024, ce dossier est donc désormais clôturé.

Toutefois, au cours du mois d'août 2024, l'avocat de la SCPI a été destinataire d'une correspondance de l'avocat défendeur de la procédure initiale indiquant que suite au décès de Monsieur EGRETIER, son fils, propriétaire de la parcelle permettant à la SCPI d'accéder à son terrain (au magasin GRAND FRAIS dont elle est propriétaire), entendais faire valoir ses droits. Des discussions sont en cours afin que le magasin Grand Frais, locataire de la SCPI ne perde son accès à la voie publique.

La partie adverse n'ayant entrepris aucune nouvelle démarche ni relancé nos services, il est à ce jour possible de considérer le dossier comme clôturé.

### Contentieux contre la SAS VICTOR N et la SAS IN EXTENSO Île-de-France (Nogent-sur-Marne)

Une médiation est en cours, ayant abouti à un accord conclu entre les parties, dont la finalisation est en cours. Les frais subis par la SCPI au cours de cette procédure seront supportés par le preneur. Il n'y a aucun autre enjeu financier. L'avocat de la SCPI a relancé à plusieurs reprises les avocats adverses afin de savoir si le protocole peut être finalisé et signé, ce qui n'a pas encore été fait.

### Contentieux contre la SAS JIM-WDF (Nogent-sur-Marne)

Le Tribunal judiciaire de Créteil, dans son ordonnance du 15 février 2024, a fait prospérer les principales demandes de la SCPI, à savoir : la condamnation du preneur à la somme de 36 311 € au titre de sa dette locative arrêlée au 12 janvier 2024, étant précisé que des intérêts sont dus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022 sur la somme de 26 124 € et à compter du 1<sup>er</sup> février 2023 pour le surplus.

La juridiction a par ailleurs constaté que la clause résolutoire était acquise le 2 octobre 2022 et a ordonné l'expulsion du preneur à défaut de départ volontaire dans les 15 jours suivants la signification de l'ordonnance. L'indemnité d'occupation a été fixée au montant du loyer majoré des charges, taxes et accessoires, et le preneur a été condamné à son règlement.

Enfin, le preneur a été condamné à payer à la SCPI la somme de 1 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société JIM WDF a interjeté appel suite à la notification de l'ordonnance le 14 mai. Or, l'ordonnance de référé est exécutoire de plein droit, et l'appel interjeté, non suspensif, ce qui signifie que l'expulsion peut continuer d'être poursuivie.

Ainsi, au cours du mois de juin 2024, un commandement de quitter les lieux a été délivré au locataire.

Dans le même temps, l'avocat adverse a sollicité suspendre l'exécution de la procédure, ce qui a été refusé par la SCPI.

La Cour d'appel a fixé au 20 novembre 2024 le prononcé de l'ordonnance de clôture et le dépôt du dossier de plaidoiries et au 6 décembre 2024 les plaidoiries.

La partie adverse a donc déposé ses conclusions le 24 juillet, et la SCPI a déposé les siennes le mois suivant.

L'avocat adverse fait notamment valoir que la SCPI aurait fait application de la clause résolutoire de mauvaise foi et sollicite par conséquent que la clause ne produise pas ses effets, et sollicite que la Cour d'appel lui octroie rétroactivement des délais de paiement et suspende les effets de la clause résolutoire.

La SCPI s'appuie, elle, sur les relevés de compte du locataire, démontrant que ce dernier a payé certains de ses créanciers nonobstant les retards de travaux qu'il a allégué dans le cadre de sa défense.

Courant novembre 2024, les parties se sont rapprochées pour convenir d'un arrangement à l'amiable, sans pour autant se désister de la procédure en cours (l'avocat de la SCPI a sollicité un report de la procédure jusqu'à ce que les discussions amiables aboutissent).

À la suite des échanges entre la SCPI et le locataire visant à parvenir à une version du bail acceptée par les deux parties, quelques points de désaccord subsistent encore, notamment concernant la GAPD (garantie à première demande). Une fois ces points résolus, la signature d'un nouveau bail pourra intervenir. Le locataire continue, par ailleurs, à s'acquitter de son indemnité d'occupation depuis la fin de la procédure.

### Contentieux contre la société SUPERMARCHE JIVI (Romainville)

En février 2023, une ordonnance en référé a été rendue par le Tribunal Judiciaire de Bobigny, prononçant la résiliation du bail, et l'expulsion du preneur, en le condamnant le Preneur au règlement de la somme prévisionnelle de 178 745 €.

Cette somme a fait l'objet d'une déclaration de créances compte tenu de la liquidation judiciaire du Preneur.

Des relances auprès du mandataire judiciaire ont été effectuées par la SCPI. La SCPI a été informée que la procédure est toujours en cours.

### Contentieux contre la SARL SARWIN SUPER MARKET (Romainville)

Aux termes d'une ordonnance de référé prononcée le 29 janvier 2024 par le Tribunal Judiciaire de Bobigny, la SCPI a obtenu gain de cause sur ses demandes principales. Le preneur et sa caution ont été condamnés à payer à la SCPI la somme provisionnelle de 50 396 €, correspondant à la dette locative du locataire au 8 décembre 2023. La juridiction a octroyé des délais de paiement aux débiteurs, afin de lui permettre de rembourser sa dette en 10 acomptes mensuels. Les effets de la clause résolutoire ont été suspendus le temps des délais de paiement accordés.

Depuis cette date, un suivi rigoureux a été réalisé afin de s'assurer que le locataire a procédé au remboursement de sa dette conformément à son échéancier, tout en procédant au règlement du loyer et des charges continuant de courir.

Si les premières mensualités ont été payées sans encombre, le locataire a cessé de régler à partir du mois de septembre 2024.

Le locataire a finalement régularisé l'intégralité de son impayé avant le 31 décembre 2024.

Depuis, le locataire rencontre de nouvelles difficultés pour régler son loyer et des relances sont en cours pour obtenir le remboursement de l'impayé.

En parallèle, des saisies sont régulièrement effectuées sur le compte bancaire du locataire afin de purger l'impayé locatif.

### Contentieux contre la société AMD1 FOOD (Louveciennes)

Ce Preneur a été placé en procédure de sauvegarde, ouverte par le Tribunal de commerce de Versailles en date du 14 février 2023.

La résiliation du bail a été prononcée par le liquidateur judiciaire, et le locataire a quitté les lieux.

Suite au dépôt d'un relevé de forclusion par la SCPI, le Tribunal de commerce de Versailles a, par ordonnance du juge-commissaire du 6 décembre 2023, fait droit à la demande de la SCPI, lui permettant de déclarer sa créance auprès du liquidateur. La déclaration de créances a donc été adressée au liquidateur en date du 26 décembre 2023.

La somme de 70 000 € a bien été provisionnée dans les comptes de la SCPI.

Depuis cette date, la procédure suit son cours et la SCPI demeure dans l'attente d'un retour de la part du mandataire judiciaire.

### Contentieux contre la société POINT DAMIGNY (Monsieur Bricolage – Saint-Jouan-les-Guérets)

À la suite d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux, la SCPI a assigné le preneur en paiement de la somme de 169 934€, correspondant aux honoraires contractuels non réglés depuis le début du bail ainsi qu'aux augmentations de loyer non acquittées. En effet, bien que le locataire s'acquitte de son loyer de base, il déduit de son propre chef le montant des honoraires forfaitaires liés à la gestion technique et administrative des locaux loués et ne tient pas compte des révisions locatives prévues au bail.

La procédure est actuellement pendante devant le Tribunal judiciaire de Saint-Malo, tout en faisant l'objet de discussions amiables entre les parties.

Faute d'accord, la SCPI a délivré une assignation au fonds, et une audience s'est tenue le vendredi 24 octobre.

Les demandes de la SCPI portent sur les points suivants :

- Condamner le preneur à verser la somme de 101 078 €, arrêtée au 22 juillet, au titre des loyers, charges et taxes dus en exécution du bail commercial du 26 juin 2017, assortie des intérêts au taux contractuel ;
- Condamner le locataire à verser la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée au paiement ;
- Ordonner la capitalisation des intérêts échus ;
- Condamner le locataire à payer la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

L'affaire est toujours au stade de la mise en état. La prochaine audience est prévue le 9 janvier 2026.

### Contentieux contre la société LIDL France SNC (Lyon)

Par jugement du 3 juin 2025, le juge des loyers commerciaux de Lyon a fixé le loyer du bail renouvelé au 1<sup>er</sup> avril 2021 à 115 600 € HT et HC par an, suivant intégralement les conclusions de l'expert. Le juge a débouté les deux parties de leurs autres prétentions, retenant une position d'équilibre.

Des intérêts au taux légal, capitalisés conformément à l'article 1154 ancien du Code civil, ont été accordés au profit de la société LIDL. Les dépens ont été partagés par moitié entre les parties, sans condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La régularisation du bail est en cours au sein de nos services.

Ce dossier est désormais clôturé.

### Contentieux contre le syndicat des copropriétaires du BOIS DE LA CAILLE

La SCPI a assigné le syndicat des copropriétaires, du fait de ne pas avoir été convoqué à l'assemblée générale des copropriétaires du 13 juin 2024, et a notamment sollicité l'annulation des résolutions de ladite assemblée.

L'affaire a ensuite été renvoyée au 5 mars 2025 puis au 3 septembre 2025 avec injonction de conclure pour le syndicat des copropriétaires le bois de la caille.

L'audience de mise en état étant fixé au 12 janvier 2026, la SCPI devra déposer ses conclusions au plus tard le 7 janvier 2026.

Le reliquat des demandes de la société CRISTAL Rente ne correspond qu'à une indemnité éventuelle de procédure qui serait due à CRISTAL Rente.

Il n'existe aucune dette ou risque économique dans ce dossier.

### Contentieux contre la société CATG

Le 17 octobre 2024, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été adressé à la société CATG, locataire de la SCPI au 27 rue de Chenet à Milly-la-Forêt, du fait d'un impayé s'élevant à la somme de 119 175 €.

Le locataire n'ayant pas régularisé son impayé, la SCPI a assigné le locataire, ainsi que la caution, le 27 janvier 2025.

L'audience initialement prévue le 4 mars 2025 a été renvoyée au 16 mai 2025. Par ordonnance du 20 juin 2025, le juge a refusé d'accorder les délais de grâce sollicités par la société locataire, soulignant, conformément à l'argumentation de la SCPI, « la mauvaise foi manifeste du locataire ». Par ailleurs, la caution a été condamnée à payer les sommes dues par le locataire, à hauteur de 150 000 €.

La société CATG a interjeté appel et changé d'avocat, tandis que la caution a également fait appel. Cependant, CATG est en redressement judiciaire depuis le 30 juin 2025, ce qui rend plus incertain le recouvrement des sommes dues et plus complexe l'expulsion. La SCPI a d'ores et déjà procédé à sa déclaration de créances.

La procédure suit son cours afin d'obtenir la confirmation de la condamnation de la caution.

La clôture de l'instruction est prévue le 5 février 2026 et les plaidoiries le 24 février 2026.

Il est enfin précisé que la créance s'élève à 213 000 €, la caution à 150 000 € et la provision à 67 000 €.

#### Contentieux contre la société MICROBABY (Paris)

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié à la société MICROBABY le 25 octobre 2024.

Le locataire n'ayant réglé son impayé, la SCPI l'a assigné le 24 février.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié à la société MICROBABY le 25 octobre 2024, le locataire n'ayant pas réglé son impayé, la SCPI l'a assigné le 24 février 2025.

En avril, l'avocat de MICROBABY a proposé un règlement amiable avec mise en place d'un prélèvement EPA en échange d'un désistement, l'avocat de la SCPI a accepté sous réserve du remboursement des frais engagés, soit 3 647 € (1 647 € de frais de commissaire de justice et 2 000 € de participation aux honoraires). MICROBABY a formulé une contre-offre de 600 €, considérant la procédure abusive car la créance principale aurait été réglée dans le mois suivant le commandement, mais la SCPI a rappelé que la société restait débitrice du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 et que les impayés remontaient à mi-2023.

Une contre-proposition a été formulée, maintenant la demande des dépens (1 647 €) et 50% de participation aux honoraires, avec une réduction exceptionnelle de 1 000 €, portant l'indemnisation proposée à 2 647 €.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 juillet 2025 et la SCPI a pu s'assurer du paiement du 3<sup>e</sup> trimestre avant l'audience. Le locataire ayant réglé son impayé, la SCPI a obtenu le désistement conforme par ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre.

Ce contentieux est désormais clôturé ; le compte locatif étant créancier à ce jour, la situation du locataire fait néanmoins l'objet d'un suivi attentif.

#### Contentieux contre la société Boulangerie de la République

La SCPI a notamment sollicité l'acquisition de la clause résolutoire ainsi que la condamnation du preneur au paiement de la somme de 74 366€ au titre des loyers, charges, et taxes dues au 9 juillet 2024. L'accord trouvé entre les parties a été homologué par le Tribunal.

Suite à cette homologation, le locataire a du être relancé pour régularisé sa situation, étant donné que de nouveaux impayés ont été constatés.

Au 18 novembre 2025, elle était redevable auprès de la société CRISTAL Rente de la somme de 16 086 €.

Un saisie sur compte bancaire a été effectuée par commissaire de justice le 28 novembre 2025.

Elle a été fructueuse à hauteur de 2 478 €. Cette somme sera reversée par le commissaire de justice à la société CRISTAL Rente à l'expiration du délai de contestation d'un mois de la saisie devant le juge de l'exécution.

#### Contentieux contre la commune de REVEL

Par délibération de la commune de REVEL du 28 juillet 2023, le conseil municipal de la ville de REVEL a décidé d'approuver l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'une acquisition par la SCPI.

La SCPI a saisi le Tribunal administratif de Toulouse afin de contester ledit droit de préemption. Des discussions à l'amiable sont toujours en cours avec la mairie.

L'instruction sera close dans cette affaire le 9 janvier prochain, et les potentielles incidences financières de ce contentieux sont très limitées.

#### Contentieux contre la société FONCIMAG 2

En date du 18 juillet 2024, la SCPI a assigné la société FONCIMAG 2, à la suite de la signature, avec cette dernière d'une promesse unilatérale de vente du 24 mai 2023. L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un sinistre postérieurement à la signature de la promesse. Les parties ont signé divers avenants à la promesse, pour en proroger l'effet, le temps que les investigations réalisées par les assurances dans le cadre du sinistre aient lieu. En conséquence, la SCPI a informé la société FONCIMAG 2 qu'elle renonçait à lever l'option et à acquérir le bien immobilier et a sollicité la restitution de la somme séquestrée en l'étude du notaire vendeur, au titre d'une partie de l'indemnité d'immobilisation.

Par conclusions signifiées pour l'audience de mise en état du 13 janvier 2025, la société FONCIMAG 2 s'oppose à cette demande et sollicite, outre l'attribution de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 1 131 148 €, assorti des intérêts au taux légal à compter du 29 mai 2024, la condamnation de la société CRISTAL Rente à lui verser la somme de 779 924 € au titre du préjudice subi du fait de l'immobilisation du bien ainsi que la somme de 2 718 700 € au titre de la perte de chance de valoriser le bien dans les mêmes conditions que celles de la promesse de vente. A titre subsidiaire, la société FONCIMAG 2 sollicite la condamnation de la société CRISTAL Rente à lui verser la somme de 2 370 000 € au titre de la perte de loyers subie.

La procédure est actuellement pendante devant le Tribunal et revient à l'audience de mise en état du 13 janvier 2025, renvoyée au 28 avril 2025 devait permettre la clôture de la procédure et la fixation d'une date de plaidoirie. Cependant, celle-ci a été renvoyée au 1<sup>er</sup> septembre 2025 afin de permettre le dépôt de conclusions de désistement en cas d'accord entre les parties ou, à défaut, de conclusions adverses. Ce renvoi s'explique par la poursuite des discussions entre les parties visant à convenir d'une nouvelle proposition, tenant compte du nouvel état locatif et de la situation de l'actif, notamment de sa restauration suite au sinistre dont nous devons obtenir confirmation également. Toutefois, ces pourparlers n'ont pas abouti.

S'il existe un risque de condamnation de la société CRISTAL Rente à régler le montant prévu au titre de l'indemnité d'immobilisation, s'élevant à la somme de 1 131 147,50 €, le risque d'être condamnée à des dommages-intérêts complémentaires apparaît faible, compte tenu du caractère unilatéral de la promesse de vente, qui permet au bénéficiaire de ne pas lever l'option en contrepartie du règlement d'une indemnité d'immobilisation.

Il a été décidé de solliciter un renvoi lors de l'audience de mise en état du 9 février 2026, puis de signifier des conclusions d'incident aux fins de désignation d'un expert judiciaire. Une nouvelle audience sera alors fixée pour plaider la demande de désignation d'un expert. Si l'expertise est ordonnée, ce qui devrait être le cas, les parties devront, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire, conclure à nouveau devant le Tribunal.

L'expertise permettra de vérifier si les désordres permettent de considérer que CRISTAL Rente pouvait valablement faire application de la clause sinistre de la promesse de vente.

#### Contentieux contre la société ATHANOR

La société ATHANOR a assigné en référé, devant le Tribunal de commerce d'Évry, la SCPI CRISTAL Rente.

ATHANOR réclame le règlement d'une facture de 26 205€ TTC ainsi que des frais de justice s'élevant à 2 500 €.

La SCPI avait, lors de la phase de précontentieux, rappelé les faits à la société ATHANOR, qui étaient les suivants :

- Une première partie de la facture totale de la société ATHANOR (à hauteur de 43 675 €) avait été payée suite à la réalisation des premiers travaux,
- La demande de paiement du solde a été contestée car :
  - Le séparateur de graisse n'a pas été installé, ce qui correspond aux trois derniers postes du devis de la société ATHANOR ;
  - L'intervention d'un sous-traitant non agréé a été constatée ;
  - La SCPI n'a pas été destinataire de documents attestant la bonne exécution des travaux (procès-verbal de réception contradictoire ou rapport d'intervention).

Une proposition transactionnelle a été faite à la partie adverse à hauteur de 19 000 € HT environ. L'audience a été renvoyée à la suite de l'audience du 8 janvier, au 5 février 2025.

Entre-temps, les parties sont parvenues à un accord amiable afin de mettre fin au litige. Conformément à cet accord, le règlement des travaux réalisés a été fixé à 18 978 €, et la partie adverse s'est désistée par le dépôt de conclusions de désistement d'instance et d'action.

Ce contentieux est donc clôturé.

#### Contentieux contre la société DEEPMI

Par assignation signifiée en date du 24 juin 2025 à la SCPI CRISTAL Rente, la société Deepmi a saisi le Tribunal des Activités Économiques de Paris sollicitant sa condamnation au paiement de 183 600 € TTC en exécution de prestations liées aux obligations imposées par le décret tertiaire que conteste la SCPI.

L'affaire a été renvoyée au 12 février 2026 pour le dépôt des conclusions en défense.

La procédure suit son cours, étant précisé que le montant contesté est comptabilisé dans les comptes de la SCPI.

#### Contentieux contre la société QUICK GESTION

La société Quick Gestion est titulaire de baux commerciaux conclus le 1<sup>er</sup> octobre 2013 portant sur trois actifs situés à Créteil, Saint-Denis et Fleury-Mérogis.

À la suite des indexations contractuelles intervenues au 1<sup>er</sup> octobre 2024, les loyers annuels hors taxes et hors charges ont été portés à :

- 746 210 € pour l'actif de Créteil ;
- 331 258 € pour l'actif de Saint-Denis ;
- 172 261 € pour l'actif de Fleury-Mérogis.

Par actes extrajudiciaires du 22 octobre 2024, le locataire a notifié des demandes de révision de loyers sur le fondement des articles L.145-37 et L.145-39 du Code de commerce.

En l'absence d'accord amiable, des mémoires préalables ont été notifiés le 22 septembre 2025, sollicitant la fixation des loyers révisés aux montants suivants :

- 84 000 € HT/HC pour Créteil ;
- 117 249 € HT/HC pour Saint-Denis ;
- 119 315 € HT/HC pour Fleury-Mérogis.

Trois assignations en fixation judiciaire du loyer révisé ont ensuite été signifiées le 30 décembre 2025 à la SCPI CRISTAL Rente.

Les demandes portent sur :

- la fixation judiciaire des loyers révisés aux montants précités, avec effet rétroactif au 22 octobre 2024 ;
- le paiement des intérêts légaux sur les éventuels arriérés, avec capitalisation ;
- la condamnation aux dépens et au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- à titre subsidiaire, la désignation d'un expert judiciaire afin de déterminer la valeur locative.

Les instances ont été portées devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal judiciaire de Paris, l'audience étant fixée au 25 juin 2026.

Les procédures sont en cours.

## Provision pour créances douteuses

Le montant des créances douteuses au 31/12/2025 s'élève à 588 709 € et représente 1,32% du produit locatif facturé par le fonds.

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Rente a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 2 748 725 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretien (PGE) tel que prévu dans le plan quinquennal. Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

# Présentation des comptes – Affectation du résultat – Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 déterminé sous le régime des revenus fonciers s'élève à 33 296 500 €, soit 12,83 € par part.

Le résultat comptable de l'exercice 2025 s'élève à 32 438 546 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat net comptable de la manière suivante :

<b>RÉSULTAT NET AU 31/12/2025</b>	<b>32 438 546 €</b>
Report à nouveau au 31/12/2025	1 581 610 €
Résultat disponible à affecter	34 020 156 €
Affectation à la distribution de dividendes	32 689 924 €
<b>Solde au report à nouveau</b>	<b>1 330 232 €</b>

### LES ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSÉS :

1T2025 (règlement en avril 2025)	8 053 832 €
2T2025 (règlement en juillet 2025)	8 142 984 €
3T2025 (règlement en octobre 2025)	8 216 480 €
Octobre 2025 (règlement en novembre 2025)	2 752 206 €
Novembre 2025 (règlement en décembre 2025)	2 758 876 €
Décembre 2025 (règlement en janvier 2026)	2 765 546 €
<b>Soit un total de</b>	<b>32 689 924 €</b>

### Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat distribuable	3,91%
Part de la fiscalité payée par Cristal Rente pour le compte des associés sur le résultat distribuable	0,00%
Part de la distribution de la plus-value sur le résultat distribuable	0,00%
Part du résultat distribué sur le résultat distribuable	96,09%

### Définition du taux de distribution (ASPIM)

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.

## Évolution historique des dividendes

Ci-dessous un tableau récapitulatif de l'évolution de la distribution des dividendes :

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	247,34 €	247,34 €	250,00 €	250,00 €	255,68 €
Dividende versé au titre l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	12,47 €	12,50 €	12,50 €	12,64 €	12,78 €
Taux de distribution	5,09%	5,05%	5,00%	5,06%	5,00%

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droits de la société s'établit à 660 445 413 € (hors droits) au 31/12/2025 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 651 335 000 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France, soit 98,62% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente une baisse de 1,50%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 616 836 586 €, soit une progression de + 5,59% ;
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 9 110 413 €, soit 1,38% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une hausse de 3,28% au 31/12/2025.

Cette valeur correspond également à la valeur vénale estimée du patrimoine ; aucun montant n'étant en attente d'immobilisation au titre des travaux à réaliser.

Le patrimoine immobilier de la société fait l'objet d'une évaluation annuelle par l'expert externe en évaluation sous la forme d'une expertise complète à l'acquisition puis tous les trois ans et d'une actualisation (expertise sur pièces uniquement) pour le reste du patrimoine.

**NB :** L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	ENSEIGNE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS ET DROITS D'ACQUISITION	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD 2025
2011	Montrouge	STUDEA FACOTEL	62 573 €	4 893 €	57 680 €	95 000 €
2011	Metz	PYTHAGORE QUEUELEU	54 146 €	4 340 €	49 806 €	75 000 €
2011	Courbevoie	STUDEA FACOTEL	60 669 €	4 669 €	56 000 €	95 000 €
2011	Vanves	ADAGIO APARTHOTEL	99 594 €	9 594 €	90 000 €	160 000 €
2011	Courbevoie	PYTHAGORE GRANDE ARCHE	71 496 €	5 755 €	65 741 €	100 000 €
2011	Cucq	FONTAINE MEDICIS	108 365 €	7 562 €	100 803 €	140 000 €
2011	Cucq	FONTAINE MEDICIS	114 729 €	16 729 €	98 000 €	140 000 €
2012	Paris	SAINT MANDÉEN (LOT 3)	71 443 €	6 443 €	65 000 €	140 000 €
2012	Amnéville	VACANT	486 812 €	31 521 €	455 291 €	460 000 €
2012	Amnéville	VACANT	1 480 576 €	95 867 €	1 384 709 €	770 000 €
2012	Avignon	GRAND FRAIS	2 983 438 €	123 438 €	2 860 000 €	3 350 000 €
2012	Schweighouse-sur-Moder	GRAND FRAIS	3 583 945 €	240 845 €	3 343 100 €	3 865 000 €
2012	Crépy-en-Valois	PROWASH	291 472 €	-	291 472 €	170 000 €
2012	Crépy-en-Valois	BRICOMARCHE	1 708 528 €	-	1 708 528 €	2 550 000 €
2013	Toulouse	Q PARK	1 409 562 €	155 562 €	1 254 000 €	2 450 000 €
2014	Lyon	ALDI	3 823 418 €	259 290 €	3 564 128 €	4 250 000 €
2015	Thuir	DISTRICENTER	1 598 262 €	45 752 €	1 552 510 €	1 050 000 €
2015	Thuir	BAZARLAND	1 741 338 €	49 848 €	1 691 490 €	1 600 000 €
2016	Quetigny	POINTS	487 684 €	31 386 €	456 298 €	950 000 €
2016	Caluire-et-Cuire	LIDL	1 946 421 €	98 832 €	1 847 589 €	2 200 000 €
2016	Pulnoy	TESLA	3 811 508 €	142 537 €	3 668 970 €	3 400 000 €
2016	La Ravoir	GMSA – GROUPE GERBIER	3 832 069 €	132 124 €	3 699 945 €	3 850 000 €
2016	Limoges	LA société DE DISTRIBUTION DES AUTOMOBILES DU LIMOUSIN (SDAL)	6 514 323 €	224 603 €	6 289 719 €	7 950 000 €
2016	Aubière	société ARVERNE AUTOMOBILES – GROUPE GERBIER	4 128 206 €	142 334 €	3 985 872 €	4 700 000 €
2016	Milly-la-Forêt	BRICOMARCHE	1 599 061 €	-	1 599 061 €	2 200 000 €
2016	Neuilly-lès-Dijon	LIDL	975 834 €	98 720 €	877 114 €	1 200 000 €
2016	Chatte	ALDI	1 166 784 €	68 981 €	1 097 803 €	1 300 000 €
2016	Quetigny	ALDI	2 061 684 €	132 684 €	1 929 001 €	2 450 000 €
2016	Revel, Haute-Garonne	VACANT	1 668 173 €	112 838 €	1 555 335 €	350 000 €

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	ENSEIGNE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS ET DROITS D'ACQUISITION	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD 2025
2017	Lapalisse	VACANT	1 642 047 €	158 547 €	1 483 500 €	330 000 €
2017	Champagne-sur-Seine	ALDI	2 254 711 €	227 711 €	2 027 000 €	2 200 000 €
2017	Marseille	BASIC FIT	3 251 683 €	78 683 €	3 173 000 €	2 950 000 €
2018	Bessines	JARDILAND	4 419 882 €	288 864 €	4 131 018 €	4 500 000 €
2018	Champniers, Vienne	JARDILAND	6 921 759 €	451 363 €	6 470 396 €	6 600 000 €
2018	Chenôve	JARDILAND	2 945 427 €	193 081 €	2 752 346 €	3 050 000 €
2018	Guéret	JARDILAND	4 080 555 €	266 760 €	3 813 795 €	4 300 000 €
2018	Soyaux	JARDILAND	5 676 851 €	372 233 €	5 304 618 €	5 900 000 €
2018	Plaisir, Yvelines	BUFFALO GRILL	2 081 313 €	146 900 €	1 934 413 €	2 325 000 €
2018	Roques, Haute-Garonne	HIPPOPOTAMUS	1 316 405 €	140 189 €	1 176 216 €	1 440 000 €
2018	Bondy	KFC	4 493 398 €	467 061 €	4 026 337 €	5 900 000 €
2018	Nogent-sur-Marne	SO BIO	2 438 542 €	6 667 €	2 431 875 €	2 150 000 €
2018	Nogent-sur-Marne	ALESS	1 803 132 €	6 667 €	1 796 465 €	1 700 000 €
2018	Nogent-sur-Marne	CRECHEO	1 205 120 €	56 747 €	1 148 373 €	1 300 000 €
2018	Nogent-sur-Marne	JIM WDF	807 931 €	38 044 €	769 887 €	1 400 000 €
2018	Agen	JARDILAND	4 160 474 €	284 655 €	3 875 819 €	4 300 000 €
2018	Trélissac	JARDILAND	5 003 334 €	325 100 €	4 678 234 €	4 850 000 €
2018	La Queue-en-Brie	JARDILAND	5 146 786 €	361 600 €	4 785 186 €	5 750 000 €
2018	Vesoul	POINT P	2 080 200 €	127 500 €	1 952 700 €	2 100 000 €
2019	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	UNION PLAIMONT	80 957 €	251 €	80 706 €	240 000 €
2019	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	DELPEYRAT	70 798 €	220 €	70 578 €	240 000 €
2019	Saint-Sulpice-et-Cameyrac	GAMM VERT	342 320 €	1 062 €	341 258 €	400 000 €
2019	Le Barp	GAMM VERT	362 921 €	1 224 €	361 697 €	460 000 €
2019	Grenade-sur-l'Adour	GAMM VERT	481 475 €	1 494 €	479 981 €	480 000 €
2019	Aire-sur-l'Adour	GAMM VERT	476 629 €	1 479 €	475 150 €	520 000 €
2019	Vic-Fezensac	GAMM VERT	457 498 €	1 347 €	456 151 €	520 000 €
2019	Biscarrosse	GAMM VERT	612 588 €	1 901 €	610 687 €	740 000 €
2019	Sarbazan	GAMM VERT	673 385 €	2 090 €	671 295 €	740 000 €
2019	Villeneuve-de-Marsan	GAMM VERT	406 759 €	25 340 €	381 419 €	430 000 €
2019	Mugron	GAMM VERT	584 901 €	1 815 €	583 086 €	620 000 €
2019	Morcenx	GAMM VERT	711 657 €	2 209 €	709 448 €	750 000 €
2019	Saint-Sever	GAMM VERT	744 721 €	2 311 €	742 410 €	750 000 €
2019	Orthez	GAMM VERT	841 447 €	2 611 €	838 836 €	910 000 €
2019	La Teste-de-Buch	GAMM VERT	837 836 €	2 600 €	835 236 €	980 000 €
2019	Gabarret	GAMM VERT	757 821 €	2 352 €	755 469 €	770 000 €
2019	Dax, Landes	GAMM VERT	1 475 325 €	4 578 €	1 470 747 €	1 750 000 €
2019	Saint-Vincent-de-Tyrosse	GAMM VERT	702 974 €	2 182 €	700 792 €	810 000 €
2019	Peyrehorade	SOL ARCADIA PRODUCTION / TDF / MAISADOUR	293 204 €	910 €	292 294 €	180 000 €
2019	Podensac	GAMM VERT	668 669 €	2 075 €	666 594 €	810 000 €
2019	Pomarez	GAMM VERT	699 736 €	2 172 €	697 564 €	790 000 €
2019	Saint-Pée-sur-Nivelle	GAMM VERT	656 044 €	2 036 €	654 008 €	900 000 €
2019	Lit-et-Mixe	GAMM VERT	893 188 €	2 772 €	890 416 €	875 000 €
2019	Mimizan	GAMM VERT	779 772 €	2 420 €	777 352 €	820 000 €
2019	Galgon	GAMM VERT	563 964 €	1 750 €	562 214 €	580 000 €
2019	Soustons	GAMM VERT	889 369 €	2 760 €	886 609 €	1 100 000 €
2019	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	HERBOVIANDES	111 040 €	345 €	110 696 €	390 000 €
2019	Hagetmau	GAMM VERT	1 299 778 €	4 034 €	1 295 744 €	1 300 000 €
2019	Peyrehorade	GAMM VERT	1 437 202 €	4 460 €	1 432 741 €	1 800 000 €
2019	Saint-Pierre-du-Mont, Landes	JARDILAND	5 564 614 €	17 269 €	5 547 345 €	4 800 000 €
2019	Fleury-Mérogis	QUICK	2 446 590 €	166 941 €	2 279 649 €	2 650 000 €

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	ENSEIGNE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS ET DROITS D'ACQUISITION	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD 2025
2019	Pontault-Combault	BURGER KING	6 297 364 €	427 664 €	5 869 700 €	4 600 000 €
2019	Créteil	QUICK	10 421 709 €	706 343 €	9 715 366 €	9 400 000 €
2019	Villiers-sur-Marne	BURGER KING	6 405 469 €	434 567 €	5 970 902 €	4 750 000 €
2020	Herblay-sur-Seine	BURGER KING	4 936 881 €	436 881 €	4 500 000 €	3 900 000 €
2020	Saint-Denis, Seine-Saint-Denis	QUICK	5 319 806 €	419 806 €	4 900 000 €	4 950 000 €
2020	Nantes	INTERMARCHÉ	2 660 750 €	260 750 €	2 400 000 €	2 550 000 €
2020	Nantes	INTERMARCHÉ	5 292 946 €	592 946 €	4 700 000 €	4 800 000 €
2020	Saintes, Charente-Maritime	JARDILAND	5 128 504 €	428 504 €	4 700 000 €	5 350 000 €
2020	Louveciennes	VACANT	203 296 €	9 120 €	194 176 €	170 000 €
2020	Louveciennes	LA SELLERIE DU PARC	593 102 €	26 608 €	566 494 €	540 000 €
2020	Louveciennes	VACANT	2 443 282 €	109 611 €	2 333 671 €	1 400 000 €
2020	Louveciennes	VACANT	225 677 €	10 124 €	215 553 €	190 000 €
2020	Louveciennes	CALYSTA BEAUTY	455 085 €	20 416 €	434 668 €	360 000 €
2020	Louveciennes	WINO	223 740 €	9 969 €	213 771 €	240 000 €
2020	Le Pradet	AUCHAN & GREEN YELLOW	11 344 131 €	720 131 €	10 624 000 €	10 930 000 €
2020	La Celle-Saint-Cloud	MONOPRIX	9 113 171 €	763 171 €	8 350 000 €	8 725 000 €
2020	Dombasle-sur-Meurthe	MATCH	7 225 185 €	15 718 €	7 209 467 €	7 050 000 €
2020	Guénange	MATCH	5 359 945 €	15 912 €	5 344 033 €	5 250 000 €
2020	Pérenchies	MATCH	3 060 221 €	10 221 €	3 050 000 €	3 125 000 €
2020	Niedermörs	MATCH	5 380 451 €	15 632 €	5 364 819 €	5 250 000 €
2020	SELESTAT	MATCH	5 071 258 €	16 525 €	5 054 733 €	4 950 000 €
2020	Château-Salins	MATCH	4 849 352 €	12 952 €	4 836 400 €	4 850 000 €
2020	Saint-Avold	MATCH	3 714 847 €	12 647 €	3 702 200 €	3 700 000 €
2020	Herblay-sur-Seine	JLO	487 012 €	20 726 €	466 286 €	800 000 €
2020	Herblay-sur-Seine	CARREFOUR	2 018 203 €	84 489 €	1 933 714 €	1 875 000 €
2020	Saint-Germain-du-Puy	JARDILAND	9 580 737 €	780 737 €	8 800 000 €	10 000 000 €
2020	Nîmes	JARDILAND	7 569 983 €	619 983 €	6 950 000 €	7 750 000 €
2020	Grande-Synthe	JARDILAND	3 326 894 €	453 917 €	2 872 977 €	3 200 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	WOODIZ	122 556 €	6 273 €	116 283 €	160 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	VACANT	347 417 €	17 783 €	329 634 €	350 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	LA GOURMANDISE	295 217 €	15 111 €	280 106 €	400 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	CENTRE DENTAIRE BOISSY	574 372 €	29 400 €	544 973 €	700 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	BOUCHERIE ARID	267 109 €	13 672 €	253 437 €	370 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	ROTISSERIE	149 267 €	7 640 €	141 627 €	230 000 €
2020	Schirmeck	MATCH	7 115 758 €	14 772 €	7 100 986 €	6 950 000 €
2020	Boissy-Saint-Léger	INTERMARCHÉ	2 459 850 €	125 909 €	2 333 941 €	3 050 000 €
2020	Crolles	AUCHAN	8 106 323 €	556 323 €	7 550 000 €	8 175 000 €
2021	Mayenne	BURGER KING	2 443 200 €	43 200 €	2 400 000 €	2 400 000 €
2021	Saint-Saturnin, Cher	JARDILAND	6 141 157 €	221 157 €	5 920 000 €	6 825 000 €
2021	Romainville	DR COSTA JONATHAN	688 504 €	18 524 €	669 980 €	480 000 €
2021	Romainville	CIC	992 727 €	26 709 €	966 018 €	1 000 000 €
2021	Romainville	BOULANGERIE DE LA REPUBLIQUE	517 713 €	13 929 €	503 784 €	625 000 €
2021	Romainville	LA VIE CLAIRE	1 569 149 €	42 218 €	1 526 932 €	1 450 000 €
2021	Romainville	FITNESS PARK	2 397 874 €	64 514 €	2 333 360 €	2 050 000 €
2021	Crest, Drôme	AUCHAN	5 664 450 €	464 450 €	5 200 000 €	5 500 000 €
2021	Saint-Jouan-des-Guérets	MR BRICOLAGE	6 491 999 €	432 700 €	6 059 299 €	6 800 000 €
2021	Auxerre	MR BRICOLAGE	6 078 201 €	380 070 €	5 698 131 €	5 750 000 €
2021	Villenave-d'Ornon	AUCHAN	15 609 544 €	1 209 544 €	14 400 000 €	19 650 000 €

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	ENSEIGNE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS ET DROITS D'ACQUISITION	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD 2025
2021	Colomiers	BURGER KING	3 127 320 €	127 320 €	3 000 000 €	2 660 000 €
2021	Orange	BURGER KING	3 054 000 €	54 000 €	3 000 000 €	2 830 000 €
2021	Ornex	BURGER KING	2 513 987 €	59 487 €	2 454 500 €	2 430 000 €
2021	Eu, Seine-Maritime	BURGER KING	2 186 309 €	86 309 €	2 100 000 €	2 110 000 €
2021	Paris	LA PLATEFORME DU BATIMENT	4 387 559 €	301 249 €	4 086 310 €	4 700 000 €
2021	Montgiscard	BURGER KING	2 545 000 €	45 000 €	2 500 000 €	2 270 000 €
2021	Vaux-le-Pénil	BURGER KING	2 807 017 €	307 017 €	2 500 000 €	2 480 000 €
2021	Metz	ALDI	4 143 281 €	411 082 €	3 732 199 €	3 650 000 €
2021	Romainville	DIAGONALE	1 345 992 €	26 806 €	1 319 186 €	1 300 000 €
2021	Limoges	TRUFFAUT	7 177 146 €	577 146 €	6 600 000 €	8 275 000 €
2021	Montauban	BURGER KING	1 140 086 €	20 159 €	1 119 927 €	1 190 000 €
2021	Remiremont	BURGER KING	2 884 506 €	51 003 €	2 833 503 €	2 590 000 €
2021	Ingré	BURGER KING	2 822 850 €	222 850 €	2 600 000 €	2 510 000 €
2021	Narbonne	PICARD	1 235 486 €	103 957 €	1 131 529 €	1 000 000 €
2021	Narbonne	Station Lavage	378 837 €	31 876 €	346 960 €	175 000 €
2021	Narbonne	GRAND FRAIS	4 063 417 €	341 907 €	3 721 511 €	4 075 000 €
2022	Golbey	BURGER KING	2 404 177 €	104 177 €	2 300 000 €	2 160 000 €
2022	Guéret	MR BRICOLAGE	6 116 014 €	406 014 €	5 710 000 €	5 200 000 €
2022	Annecy	AUCHAN	29 137 407 €	1 407 €	29 136 000 €	30 400 000 €
2022	Saint-Étienne	AUCHAN	35 649 102 €	241 102 €	35 408 000 €	41 400 000 €
2022	Laxou	SCI BK BAC	1 978 229 €	37 229 €	1 941 000 €	1 720 000 €
2022	Tarbes	BUFFALO GRILL	3 181 520 €	235 982 €	2 945 538 €	3 050 000 €
2022	Fenouillet, Haute-Garonne	BUFFALO GRILL	1 276 675 €	30 216 €	1 246 459 €	1 325 000 €
2022	Chelles, Oise	BOULANGERIE LOUISE	484 983 €	24 047 €	460 936 €	970 000 €
2022	Chelles, Seine-et-Marne	ACTION FRANCE	2 524 220 €	125 157 €	2 399 064 €	2 000 000 €
2022	Paris	MICROBABY	1 403 574 €	145 574 €	1 258 000 €	1 500 000 €
2022	Saint-André-de-Cubzac	AUCHAN	21 934 282 €	1 378 089 €	20 556 193 €	21 900 000 €
2022	Laxou	GIFI	2 554 941 €	109 363 €	2 445 577 €	2 700 000 €
2022	Laxou	ACTION FRANCE	1 671 795 €	77 373 €	1 594 423 €	2 000 000 €
2022	Lempdes	BUFFALO GRILL	1 105 034 €	29 889 €	1 075 145 €	1 100 000 €
2022	Abbeville	BUFFALO GRILL	2 248 739 €	43 990 €	2 204 749 €	2 200 000 €
2022	Escala, Hautes-Pyrénées	CARREFOUR	5 509 458 €	159 458 €	5 350 000 €	5 400 000 €
2022	Vic	CARREFOUR	4 788 681 €	138 681 €	4 650 000 €	4 650 000 €
2022	Olot	CARREFOUR	5 029 141 €	145 808 €	4 883 333 €	4 850 000 €
2022	Cubelles	CARREFOUR	5 097 585 €	147 585 €	4 950 000 €	4 900 000 €
2022	Torrelavega	CARREFOUR	6 386 144 €	152 810 €	6 233 333 €	5 900 000 €
2022	Puigcerdà	CARREFOUR	12 597 158 €	363 825 €	12 233 333 €	12 700 000 €
2022	Huelva	CARREFOUR	729 190 €	62 524 €	666 667 €	650 000 €
2022	Sant Fruitós de Bages	CARREFOUR	3 638 841 €	105 508 €	3 533 333 €	3 500 000 €
2022	Milly-la-Forêt	CATG	1 086 515 €	17 451 €	1 069 064 €	1 010 000 €
2022	Milly-la-Forêt	ECLEAR	417 259 €	6 702 €	410 557 €	390 000 €
2022	Milly-la-Forêt	COMPTOIR DES VIGNES	410 688 €	6 596 €	404 092 €	420 000 €
2022	Milly-la-Forêt	BIOCOOP	991 145 €	15 919 €	975 226 €	900 000 €
2022	Milly-la-Forêt	MARIE BLACHERE	1 022 721 €	16 426 €	1 006 295 €	970 000 €
2022	Milly-la-Forêt	NORAUTO	1 501 292 €	24 112 €	1 477 180 €	1 660 000 €
2022	Milly-la-Forêt	LIDL	4 017 024 €	64 518 €	3 952 506 €	4 025 000 €
2022	Milly-la-Forêt	PICARD	679 913 €	10 920 €	668 993 €	690 000 €
2022	Milly-la-Forêt	GIGAFIT	544 838 €	8 751 €	536 087 €	570 000 €
2023	Aix-en-Provence	L'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG	2 082 731 €	208 098 €	1 874 633 €	2 100 000 €
2023	Nice	BIO C BON	2 576 754 €	222 090 €	2 354 664 €	2 800 000 €
2023	Lagord	BIO C BON	1 219 938 €	105 146 €	1 114 792 €	1 250 000 €
2023	Marseille	BIO C BON	1 125 620 €	97 017 €	1 028 603 €	1 150 000 €
2023	Aix-en-Provence	BIO C BON	2 191 179 €	189 793 €	2 001 386 €	2 350 000 €
2023	Bordeaux	EUROFINS BIOFICE	642 259 €	65 774 €	576 485 €	550 000 €
2023	Bordeaux	CHOUETTE PATISSERIE	550 067 €	58 147 €	491 920 €	520 000 €
2023	Bordeaux	VACANT	600 658 €	64 465 €	536 193 €	400 000 €

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	ENSEIGNE	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS ET DROITS D'ACQUISITION	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD 2025
2023	Bordeaux	VACANT	616 364 €	66 151 €	550 213 €	500 000 €
2023	Bordeaux	EUROFINS BIOFICE (parking)	93 928 €	10 081 €	83 847 €	90 000 €
2023	Roermond	PRAXIS	10 592 880 €	1 236 880 €	9 356 000 €	9 010 000 €
2023	Dublin	B&Q	28 960 692 €	2 375 574 €	26 585 118 €	26 400 000 €
2023	Rotterdam	PRAXIS	8 817 716 €	1 017 716 €	7 800 000 €	8 070 000 €
2023	La Sentinelle	JARDILAND	5 403 168 €	329 499 €	5 073 669 €	5 000 000 €
2023	La Sentinelle	B&M	4 704 767 €	79 162 €	4 625 605 €	4 625 000 €
2023	La Sentinelle	SOCOOC	731 976 €	14 074 €	717 902 €	760 000 €
2023	Ambérieu-en-Bugey	BURGER KING	4 697 936 €	146 352 €	4 551 584 €	4 700 000 €
2023	Nemours	BURGER KING	3 926 602 €	123 890 €	3 802 712 €	3 925 000 €
2023	Ribadeo	EROSKI	13 599 578 €	299 578 €	13 300 000 €	13 800 000 €
2023	Beauvais	MATCH	6 557 234 €	472 393 €	6 084 841 €	6 350 000 €
2024	Servon, Seine-et-Marne	ACTION FRANCE	2 156 675 €	242 699 €	1 913 976 €	2 200 000 €
<b>CRISTAL RENTE CONSOLIDÉ</b>			<b>649 118 033 €</b>	<b>32 281 447 €</b>	<b>616 836 586 €</b>	<b>651 335 000 €</b>

Les titres de participations non contrôlées se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALUES LATENTES*	RÉSULTAT TOTAL DU VÉHICULE AVANT IMPÔT	PARTICIPATION EN% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS
<b>MCF URBAN CONVENIENCE</b>	8 887 675 €	9 110 413 €	222 738 €	NC	3,03%

\*Sur la base de la valeur liquidative au 31/12/2025

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La 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 (article L.214-109 du Code monétaire et financier (CMF)).

La 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 CMF). La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée au moyen d'un taux de frais d'acquisition évalué par l'expert à 6,98%, 4,06% d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	560 959 435 €	210,71 €
Valeur de réalisation	582 734 233 €	218,89 €
Valeur de reconstitution	716 997 306 €	269,32 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
<b>Nombre de parts (en jouissance)</b>	<b>1 370 925</b>		<b>1 854 993</b>		<b>2 358 151</b>		<b>2 526 553</b>		<b>2 595 729</b>	
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	17,50 €	59%	19,29 €	66%	19,15 €	71%	21,98 €	82%	20,15 €	92%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	0,07 €	0%	0,26 €	1%	0,30 €	1%	0,27 €	1%
Produits divers	12,33 €	41%	10,01 €	34%	7,37 €	28%	4,49 €	17%	1,58 €	7%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>29,83 €</b>	<b>100%</b>	<b>29,37 €</b>	<b>100%</b>	<b>26,78 €</b>	<b>100%</b>	<b>26,76 €</b>	<b>100%</b>	<b>22,00 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	3,84 €	26%	4,83 €	31%	3,46 €	27%	5,37 €	45%	3,59 €	40%
Autres frais de gestion	10,89 €	74%	10,99 €	69%	9,38 €	73%	6,62 €	55%	5,44 €	60%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>14,72 €</b>	<b>100%</b>	<b>15,82 €</b>	<b>100%</b>	<b>12,84 €</b>	<b>100%</b>	<b>11,99 €</b>	<b>100%</b>	<b>9,03 €</b>	<b>100%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	3,79 €	96%	2,56 €	94%	2,24 €	104%	2,40 €	113%	0,26 €	55%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	0,14 €	4%	0,17 €	6%	(0,09) €	(4%)	(0,28) €	(13%)	0,21 €	45%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,93 €</b>	<b>100%</b>	<b>2,73 €</b>	<b>100%</b>	<b>2,15 €</b>	<b>100%</b>	<b>2,11 €</b>	<b>100%</b>	<b>0,48 €</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18,65 €</b>	<b>63%</b>	<b>18,55 €</b>	<b>63%</b>	<b>15,00 €</b>	<b>56%</b>	<b>14,10 €</b>	<b>43%</b>	<b>9,50 €</b>	<b>43%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,18 €</b>		<b>10,82 €</b>		<b>11,78 €</b>		<b>12,66 €</b>		<b>12,50 €</b>	
Variation report à nouveau	0,26 €		0,18 €		0,50 €		0,16 €		(0,10) €	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	12,47 €		12,50 €		12,50 €		12,64 €		12,78 €	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

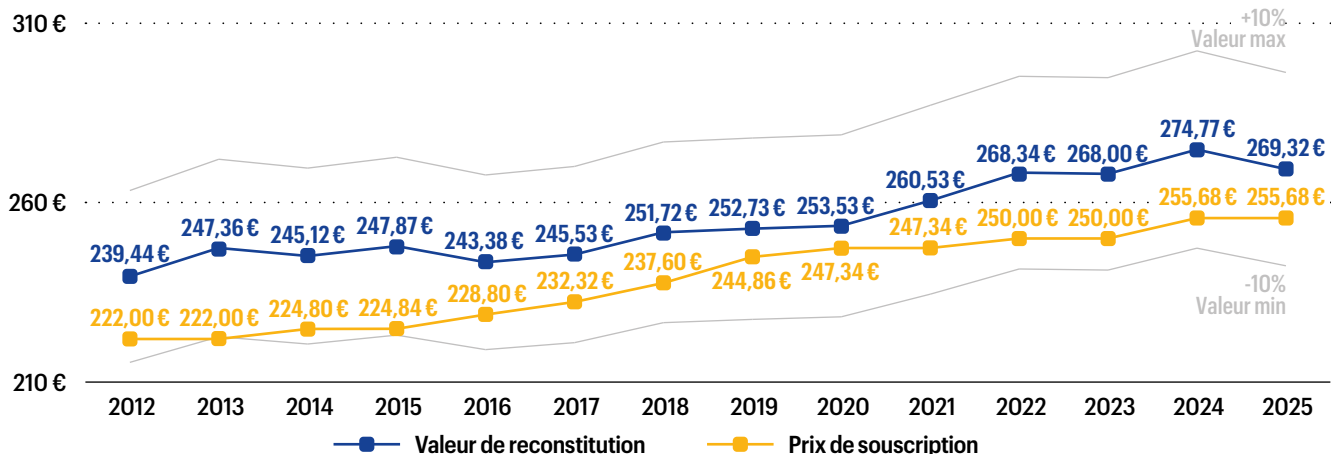
## Évolution du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 255,68 € qui se décompose comme suit : valeur nominale de 180 € + prime d'émission de 45 € + frais de 30,68 €.

La collecte reste ouverte aux souscriptions en 2026.

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion dans un écart réglementaire de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Le graphique ci-dessous reflète la politique prudentielle de fixation du prix de souscription visant à encourager la collecte et réduire l'impact sur le rendement financier de la SCPI.



## Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> janvier	222,60 €	222,60 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €
Valeur de retrait au 1 <sup>er</sup> octobre	222,60 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €	225,00 €

## Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

La valeur IFI correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**La valeur IFI 2026 s'élève à la somme de 214,28 € par part pour les résidents fiscaux français et à 212,47 € par part pour les non-résidents fiscaux.**

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

## Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2025 à 5 881 188 € TTC au titre de l'administration de la société, à 4 009 464 € TTI au titre de la collecte des capitaux, aucune commission n'a été versée au titre de la commission d'acquisition d'actifs, à 25 424 € TTI au titre de la commission de gestion de la trésorerie et 192 048 € TTI versé au titre de la commission de cession d'actif.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la société Inter Gestion Groupe la somme de 14 000 € TTC au titre de la révision comptable.

## Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux sept membres composant le conseil de surveillance pour l'exercice 2025 à la somme de 5 750 €.

Au cours de l'exercice 2025, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'est élevé à 5 750 €. À titre informatif, le montant des remboursements des frais du conseil de surveillance s'est élevé à 366,71 €.

Pour l'exercice 2025, des frais engagés par les membres du conseil de surveillance ont été remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance.

## Rémunération du personnel de la Société de gestion

### Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

### Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 euros, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autres preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

## Fonds de partage

Conformément à l'article 2 des statuts, le fonds est qualifié de placement collectif de partage dont l'objectif est l'engagement de reverser un don annuel à un organisme reconnu d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire.

Pour ce qui est des modalités de calcul, 5 € maximum seront versés par tranche de 1 000 € de résultat distribuable. Le versement annuel interviendra au plus tard le 31 mars 2026 sur la base du calcul du résultat distribuable 2025 au profit des « Restaurants du Cœur ».

## Modifications statutaires

### Modification des articles 4, 11, 15, 18, 20, 23, 28 et 30 des statuts

La Société de gestion propose de modifier :

- l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
- les articles 20 et 23 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
- l'article 23 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.
- l'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.
- l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.
- l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction et de l'aligner sur les dispositions légales et réglementaires applicables.
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

# Renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

## Règlementation

### 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 définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

### Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire ou dispositif Eco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du Décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

# Exposition aux risques

## Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de la société.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

## Facteurs de risques en matière de durabilité

### Risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques extrêmes ont un impact à moyen terme sur l'investissement immobilier. Ils se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

### Risques liés à la perte de biodiversité

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

### Risques liés aux évolutions induites par la transition écologique

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

### Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

Le risque d'atteinte à la réputation de la Société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

## Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Dans le but d'intégrer les risques liés à la durabilité dans sa politique de gestion, Inter Gestion REIM s'efforce d'incorporer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion du fonds. La stratégie mise en œuvre par la SCPI CRISTAL Rente inclut une dimension extra-financière visant à optimiser la performance énergétique et l'empreinte carbone du portefeuille. Ce processus repose, entre autres, sur l'évaluation de la performance ESG des actifs, qui s'effectue à travers une grille d'évaluation spécifique, nécessitant la collecte des données sur la consommation énergétique des actifs existants ainsi que de ceux à acquérir ultérieurement.

De plus, lors de la sélection de nouveaux investissements, la société prend en compte un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

### Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Les risques physiques, extrêmes ou chroniques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers dues à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La perte de biodiversité peut rendre nécessaire la réalisation de travaux afin d'y remédier, se traduisant par un impact négatif sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions, qui visent à plus de sobriété et d'efficacité environnementales.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

### Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit

La société prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité suivantes :

#### 1. L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

La société reportera sur la part de son portefeuille constituée d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

#### 2. L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La société reportera sur la part d'investissement dans des actifs immobiliers présentant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de catégorie C ou moins, notamment pour les biens dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020. Pour les autres actifs, le rapport portera sur ceux qui ne respectent pas la réglementation thermique ou environnementale en vigueur au moment de leur construction.

Pour garantir cela, la société collectera l'ensemble des DPE et s'assurera du respect de la réglementation thermique RT 2012 ou de la réglementation environnementale RE2020, selon la date de dépôt du permis de construire des actifs.

## Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

# SFDR

Dénomination du produit : CRISTAL Rente

Identifiant d'entité juridique : SCPI



Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : %
 

- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ..... %

Non

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ..... % d'investissements durables
 

- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Inter Gestion REIM s'est engagé à promouvoir les caractéristiques environnementales portant sur les enjeux énergie et carbone. Elle s'est donnée pour mission de :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier (en énergie finale) ;
- 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.

Pour répondre à ces objectifs, les données de consommations d'énergie sont collectées pour chacun des actifs avec un historique sur plusieurs années. Une année de référence est définie par actif pour permettre de mesurer l'évolution des consommations par actif et pour le fonds.

De plus, Inter Gestion REIM analyse la performance carbone du fonds pour évaluer son impact. Elle conduit annuellement une évaluation de la trajectoire carbone du portefeuille par rapport à une trajectoire 1,5° en utilisant l'outil CRREM.

**Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

INDICATEURS	PERFORMANCES
Performance énergétique de l'année de référence	295,04 KWh/m <sup>2</sup> *
Performance énergétique en année N	179,39 KWh/m <sup>2</sup> *
Variation performance énergétique	-39,20%
Émissions de GES	6 KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>

\*49% de données réelles.

**... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

INDICATEURS	PERFORMANCES ANNÉE N-1	PERFORMANCES ANNÉE N
Performance énergétique	192,17 KWh/m <sup>2</sup>	179,39 KWh/m <sup>2</sup>
Émissions de GES	15 KgCO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>	6 KgCO <sub>2</sub> e /m <sup>2</sup>

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?**

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

PAI	VALEUR	PART D'ACTIFS ÉLIGIBLES	TAUX DE COUVERTURE DE DONNÉES	TAUX DE COMPLÉTUDE DES RÉPONSES
Exposition à des actifs impliqués dans la production, le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en% des encours sous gestion)	0%	100%	100%	100%
Encours sous gestion liés à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en%)	93%	100%	38,9%	100%
Intensité de consommation énergétique (en Kwh/m²)	179,39 Kwh/m²	100%	49%	100%

### Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers de la SCPI.

### Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

### Intensité de la consommation énergétique

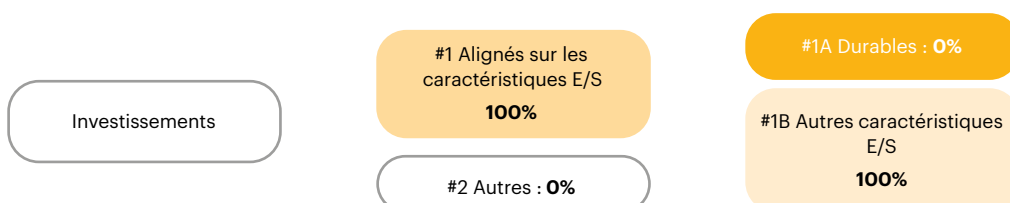
L'indicateur est calculé en divisant la consommation d'énergie en kWh des actifs immobiliers par mètre carré de surface brute de plancher.

## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

VILLE	PAYS	ACTIVITÉ	PART EN VALEUR
AUCHAN – Saint Etienne	France	Commerce	6,36%
AUCHAN – Annecy	France	Commerce	4,67%
B&Q – Park East	Irlande	Commerce	4,05%
AUCHAN – André de Cubzac	France	Commerce	3,36%
AUCHAN – Villenave d'Ornon	France	Commerce	3,02%
EROSKI – Ribadeo	Espagne	Commerce	2,12%
CARREFOUR – Puigcerda	Espagne	Commerce	1,95%
AUCHAN – Le Pradet	France	Commerce	1,67%
JARDILAND – Saint Germain du Puy	France	Commerce	1,54%
QUICK – Créteil	France	Commerce	1,44%

## Quelle était la proportion d'investissements liée à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le symbole qui représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020/852.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

#### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur immobilier.

#### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable. Aucun investissement aligné sur la taxinomie de l'UE n'a logiquement été réalisé.

#### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

- Oui  Non
- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire

#### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

0% des investissements de la SCPI CRISTAL Rente ont été réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

#### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

## Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignée sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élevé donc logiquement à 0%.

## Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence, la SCPI a mis en place les actions suivantes :

- Un partenariat a été établi avec l'entreprise Citron dans le but de collecter, suivre et analyser la performance énergétique des bâtiments.
- Des initiatives visant à réduire les consommations d'énergie ont été mises en œuvre à l'échelle des actifs afin d'atteindre les objectifs de diminution des consommations. Parmi celles-ci figurent l'amélioration des équipements tels que les systèmes d'éclairage à LED et de chauffage, ventilation et climatisation (CVC), l'optimisation de l'éclairage, l'automatisation et le contrôle des équipements, ainsi que la sensibilisation des employés.
- Des comités ont été organisés avec les locataires afin de suivre l'avancement des objectifs et de planifier les actions nécessaires pour améliorer la performance énergétique.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en% :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

# Les comptes au 31 décembre 2025



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	629 187 983 €	650 390 000 €	634 783 597 €	666 321 000 €
Habitations	594 957 €	945 000 €	594 957 €	840 000 €
Immobilisations en cours	533 603 €	533 603 €	628 605 €	628 605 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(2 748 725) €	(2 748 725) €	(2 921 677) €	(2 921 677) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>627 567 818 €</b>	<b>649 119 878 €</b>	<b>633 085 483 €</b>	<b>664 867 929 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	8 887 675 €	9 110 413 €	8 887 675 €	8 821 177 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>8 887 675 €</b>	<b>9 110 413 €</b>	<b>8 887 675 €</b>	<b>8 821 177 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	510 963 €	510 963 €	477 807 €	477 807 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	19 973 049 €	19 973 049 €	18 975 171 €	18 975 171 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(588 709) €	(588 709) €	(389 805) €	(389 805) €
Autres créances	2 625 128 €	2 625 128 €	1 794 052 €	1 794 052 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	10 415 936 €	10 415 936 €	13 202 120 €	13 202 120 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>32 936 367 €</b>	<b>32 936 367 €</b>	<b>34 059 345 €</b>	<b>34 059 345 €</b>
Provisions pour risques et charges	1 153 121 €	1 153 121 €	89 096 €	89 096 €
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	85 439 523 €	85 439 523 €	99 745 700 €	99 745 700 €
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>				
Cautions Locataires	5 320 966 €	5 320 966 €	5 065 892 €	5 065 892 €
Dettes fournisseurs	1 211 085 €	1 211 085 €	659 157 €	659 157 €
<b>DETTES DIVERSES</b>				
Dettes fiscales	4 229 950 €	4 229 950 €	3 298 952 €	3 298 952 €
Autres dettes	2 441 536 €	2 441 536 €	1 956 410 €	1 956 410 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>99 796 181 €</b>	<b>99 796 181 €</b>	<b>110 815 206 €</b>	<b>110 815 206 €</b>
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	10 766 €	10 766 €	72 742 €	72 742 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	519 444 €	519 444 €	515 525 €	515 525 €
Produits constatés d'avance	(9 166 455) €	(9 166 455) €	(8 463 285) €	(8 463 285) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>(8 636 245) €</b>	<b>(8 636 245) €</b>	<b>(7 875 017) €</b>	<b>(7 875 017) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>560 959 435 €</b>	-	<b>557 342 280 €</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	-	<b>582 734 233 €</b>	-	<b>589 058 227 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>471 605 017 €</b>	-	<b>7 603 674 €</b>	<b>479 208 691 €</b>
Capital social de constitution	765 000 €	-	-	765 000 €
Capital en cours de souscription	470 840 017 €	-	7 603 674 €	478 443 691 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>75 865 101 €</b>	-	<b>1 849 219 €</b>	<b>77 714 320 €</b>
Primes d'émission	114 744 442 €	-	5 761 864 €	120 506 306 €
Prélèvements sur primes d'émission	(38 879 341) €	-	(3 912 645) €	(42 791 986) €
<b>ECART DE RÉÉVALUATION</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS ET SUR IMMEUBLES LOCATIFS</b>	<b>40 445 €</b>	-	<b>(121 013) €</b>	<b>(80 568) €</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 180 593 €</b>	<b>401 017 €</b>	-	<b>1 581 610 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>31 982 678 €</b>	<b>(31 982 678) €</b>	<b>32 438 546 €</b>	<b>32 438 546 €</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	<b>(23 331 553) €</b>	<b>31 581 661 €</b>	<b>(38 153 271) €</b>	<b>(29 903 163) €</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>557 342 280 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 617 155 €</b>	<b>560 959 435 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	44 767 896 €	44 055 647 €
Charges facturées	7 532 788 €	11 469 265 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	372 019 €	1 240 480 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>52 672 703 €</b>	<b>56 765 392 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 545 759 €	11 806 428 €
Travaux de gros entretien	33 851 €	118 721 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 000 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	199 068 €	483 748 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	1 726 669 €	1 637 027 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>9 515 347 €</b>	<b>14 045 923 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>43 157 356 €</b>	<b>42 719 469 €</b>
Produits annexes	4 009 464 €	5 168 443 €
Produits divers	89 780 €	331 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	83 096 €	-
Transferts de charges d'exploitation	-	6 021 286 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 530 €	119 726 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>4 186 870 €</b>	<b>11 309 786 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	4 009 464 €	5 168 449 €
Commissions de la Société de gestion	5 906 612 €	6 407 980 €
Charges d'exploitation de la société	641 904 €	546 387 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	533 032 €	5 900 905 €
Dotations aux provisions d'exploitation	614 088 €	20 000 €
Dépréciation des créances douteuses	203 434 €	141 630 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>11 908 535 €</b>	<b>18 185 352 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(7 721 665) €</b>	<b>(6 875 565) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	533 672 €	551 016 €
Produits d'intérêts des VMP	177 174 €	197 026 €
Autres produits financiers	3 €	5 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>710 849 €</b>	<b>748 047 €</b>
Charges d'intérêts des emprunts	3 554 747 €	4 418 371 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	153 247 €	155 661 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>3 707 994 €</b>	<b>4 574 033 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(2 997 146) €</b>	<b>(3 906 794) €</b>
Produits exceptionnels	-	152 540 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>152 540 €</b>
Charges exceptionnelles	-	187 780 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>-</b>	<b>187 780 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-</b>	<b>(35 240) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>	<b>32 438 546 €</b>	<b>31 901 869 €</b>

# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### 2. Changement de méthode comptable

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement :

- Les transferts de charges concernaient jusqu'à présent l'imputation des frais d'acquisition d'immeubles sur la prime d'émission. Conformément à l'avis de la commission comptable de l'ASPIIM du 19 septembre 2025, ce mécanisme est remplacé par l'utilisation d'un compte de charges négatif.
- Les composantes du résultat exceptionnel (pénalités, dons) sont rattachées sur 2025 au résultat d'exploitation.

Néanmoins, en l'absence de modification du règlement 2016-03 applicable aux SCPI, le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024.

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

### 3. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : néant

### 4. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du CMF et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des expertises immobilières et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la charte de l'expertise publiée en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise triennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert externe en évaluation découle de trois méthodes d'évaluation complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes, la méthode par capitalisation et la méthode DCF.

Cette dernière repose sur le principe selon lequel la valeur d'un actif est égale à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie générés, actualisés au taux reflétant la prime de risque. Afin de procéder à l'évaluation du patrimoine, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 651 335 000 €.

### 5. Plan d'entretien des immeubles

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 a instauré la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision pour gros entretien s'élève à 2 748 725 € au 31 décembre 2025.

### 6. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

## 7. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

## 8. Emprunts

Pour rappel, deux premiers emprunts ont été remboursés en totalité avant l'exercice.

Un troisième emprunt hypothécaire de 16 000 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès du Crédit Foncier pour une durée de 8 ans à compter du 21 novembre 2017, au taux fixe de 4,36%.

L'emprunt a été remboursé en totalité sur l'exercice.

Un quatrième emprunt hypothécaire de 12 600 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 5 ans à compter du 26 mai 2021, au taux révisable Euribor 3 mois + 130 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un cinquième emprunt hypothécaire de 20 000 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de Socfim pour une durée de 7 ans à compter du 17 juin 2021, au taux fixe de 4,84% pour 1ère tranche de 10 M€ et de 4,96% pour la 2<sup>nd</sup>e tranche.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un sixième emprunt hypothécaire de 4 070 000 € de type in fine avec une part amortissable a été contracté par la SCPI auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France pour une durée de 7 ans à compter du 14 septembre 2021, au taux d'intérêt fixe de 1,60%.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un septième emprunt hypothécaire de 1 430 000 € de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de Crédit Agricole de Lorraine pour une durée de 7 ans à compter du 6 décembre 2021, au taux d'intérêt fixe de 1,35%.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

Un huitième emprunt hypothécaire de 25 500 000 € de type in fine + amortissement a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 7 ans à compter du 29 juillet 2022, au taux d'intérêt fixe de 3,20%.

Un refinancement d'emprunt hypothécaire de 22 620 000 € de type in fine a été contracté par la SCPI auprès de BNP Paribas pour une durée de 5 ans à compter de septembre 2025, au taux révisable Euribor 3 mois + 181 points de base l'an.

L'emprunt a été utilisé en totalité.

# Tableaux et informations diverses

## Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>636 007 160 €</b>	<b>458 167 €</b>	<b>6 148 783 €</b>	<b>630 316 543 €</b>
Locaux commerciaux	634 783 597 €	352 593 €	5 948 207 €	629 187 983 €
Habitations	594 957 €	-	-	594 957 €
Immobilisations en cours	628 605 €	105 574 €	200 576 €	533 603 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>8 887 675 €</b>	-	-	<b>8 887 675 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>644 894 835 €</b>	<b>458 167 €</b>	<b>6 148 783 €</b>	<b>639 204 218 €</b>

## État de l'actif immobilisé

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2011	FACOTEL MONTROUGE – LOT 31	57 680 €		57 680 €
2011	PYTHAGORE METZ QUEULEU – LOT 224	49 806 €		49 806 €
2011	FACOTEL LA DEFENSE III – LOT 174	56 000 €		56 000 €
2011	STUDIO ADAGIO VANVES – LOT 46	92 551 €		92 551 €
2012	ST MANDEEN PARIS 12 – LOT 3	65 000 €		65 000 €
2011	FONTAINE MEDICIS CUCQ – LOT 41	107 377 €		107 377 €
2011	FONTAINE MEDICIS CUCQ – LOT 63	100 803 €		100 803 €
2017	NEONESS MARSEILLE	3 211 076 €	10 283 €	3 221 359 €
2014	ALDI LYON	3 574 826 €		3 574 826 €
2018	JARDILAND GUERET	3 862 732 €		3 862 732 €
2018	JARDILAND CHAMPIERS	6 553 407 €		6 553 407 €
2018	JARDILAND CHENOVE	2 787 670 €		2 787 670 €
2018	JARDILAND SOYAUX	5 372 699 €		5 372 699 €
2018	JARDILAND NIORT BESSINES	4 184 025 €		4 184 025 €
2018	NOGENT S/MARNE BRASSERIE	1 824 690 €		1 824 690 €

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2018	NOGENT S/MARNE CRECHE /DENTISTE	2 036 070 €		2 036 070 €
2018	NOGENT S/ MARNE BIO C'ESTBON	2 467 724 €		2 467 724 €
2013	PARKINGS COMPANS CAFFARELI TOULOUSE	1 320 000 €		1 320 000 €
2016	LIDL CALUIRE ET CUIRE	1 968 994 €		1 968 994 €
2016	GROUPE GERBIEN LA RAVOIRE	3 699 945 €		3 699 945 €
2016	GROUPE GERBIER PULNOY	3 668 970 €	11 520 €	3 680 490 €
2016	GROUPE GERBIER LIMOGES	6 289 719 €		6 289 719 €
2016	GROUPE GERBIER AUBIERE	3 985 872 €		3 985 872 €
2016	BRICOMARCHE MILLY LA FORET	1 599 061 €		1 599 061 €
2016	ALDI BOUCAU	853 719 €	(853 719) €	-
2016	ALDI CHATTE	1 097 803 €		1 097 803 €
2016	ALDI ERSTEIN	746 456 €	(746 456) €	-
2016	ALDI NEUILLY LES DIJON	914 483 €		914 483 €
2016	REVEL DISCOUNT	1 577 589 €		1 577 589 €
2016	ALDI VIAS	1 765 390 €	(1 765 390) €	-
2016	ALDI & POINT S QUETIGNY	2 385 299 €		2 385 299 €
2017	ALDI LAPALISSE	1 557 252 €		1 557 252 €
2017	ALDI CHAMPAGNE S/SEINE	2 127 668 €		2 127 668 €
2017	ALDI FRESSE SUR MOSELLE	1 072 659 €	(1 072 659) €	-
2017	ALDI DOMMARTIN LES TOUL	1 478 394 €	(1 478 394) €	-
2018	BUFFALO GRILL PLAISIR	1 959 245 €		1 959 245 €
2018	HIPPOPOTAMUS ROQUES S/GAR.	1 248 440 €		1 248 440 €
2018	KFC BONDY	4 244 200 €		4 244 200 €
2018	JARDILAND LA QUEUE EN BRIE	4 846 941 €		4 846 941 €
2018	JARDILAND AGEN	3 925 566 €	14 855 €	3 940 421 €
2018	JARDILAND TRÉLISAC PERIGUEUX	4 738 274 €		4 738 274 €
2018	POINT P VESOUL	1 977 662 €		1 977 662 €
2019	GAMM VERT DAX	1 488 422 €		1 488 422 €
2019	GAMM VERT GABARRET	764 548 €		764 548 €
2019	GAMM VERT PEYREHORADE & AUTRES	1 745 767 €		1 745 767 €
2019	GAMM VERT HAGETMAU	1 311 316 €		1 311 316 €
2019	GAMM VERT MUGRON	590 094 €		590 094 €
2019	GAMM VERT SAINT VINCENT DE TYROSSE	709 214 €		709 214 €
2019	GAMM VERT POMAREZ	705 947 €		705 947 €
2019	GAMM VERT LA TESTE DE BUCH	845 274 €		845 274 €
2019	GAMM VERT ORTHEZ	848 917 €		848 917 €
2019	GAMM VERT GRENADE SUR L'ADOUR	485 749 €		485 749 €
2019	GAMM VERT MORCENX	717 974 €		717 974 €
2019	GAMM VERT AIRE SUR L'ADOUR	480 860 €		480 860 €
2019	GAMM VERT LIT ET MIXE	901 117 €		901 117 €
2019	GAMM VERT SARBAZAN	679 363 €		679 363 €
2019	GAMM VERT SOUSTONS	897 264 €		897 264 €
2019	GAMM VERT MIMIZAN	786 694 €		786 694 €
2019	GAMM VERT SAINT SEVER	751 332 €		751 332 €
2019	GAMM VERT BISCAROSSE	618 026 €		618 026 €
2019	GAMM VERT VILLENEUVE DE MARSAN	410 155 €		410 155 €
2019	GAMM VERT SAINT PEE SUR NIVELLE	661 868 €		661 868 €
2019	GAMM VERT VIC FEZENSAC	461 633 €		461 633 €
2019	GAMM VERT PODENSAC	674 605 €		674 605 €
2019	GAMM VERT GALGON	568 971 €		568 971 €
2019	GAMM VERT SAINT SULPICE ET CAMEYRAC	345 359 €		345 359 €
2019	GAMM VERT LE BARP	398 014 €	(31 590) €	366 424 €
2019	JARDILAND & AUTRES ST PIERRE DU MONT	5 879 142 €		5 879 142 €
2019	BURGER KING VILLIERS SUR MARNE	6 047 875 €		6 047 875 €
2019	QUICK FLEURY MEROGIS	2 309 050 €		2 309 050 €
2019	QUICK CRETEIL POMPADOUR	9 840 595 €		9 840 595 €
2019	BURGER KING PONTAULT COMBAULT	5 945 369 €		5 945 369 €
2020	BURGER KING HERBLAY	4 603 784 €		4 603 784 €
2020	QUICK SAINT DENIS	5 013 007 €		5 013 007 €
2020	INTERMARCHÉ NANTES BEAULIEU	2 528 209 €		2 528 209 €
2020	INTERMARCHÉ FELIX NANTES	4 964 956 €	2 100 €	4 967 056 €
2020	CASINO LE PRADET	10 718 856 €		10 718 856 €
2011	PYTHAGORE COURBEVOIE GDE ARCHE – LOT 121	65 741 €		65 741 €
2012	GRAND FRAIS AVIGNON	3 017 170 €		3 017 170 €
2012	GRAND FRAIS & DIVERS SCHWEIGHOUSE	3 566 090 €		3 566 090 €
2012	BRICOMARCHE CREPY EN VALOIS	2 000 000 €		2 000 000 €
2020	NATUREO & COMMERCE DE PROX. LOUVECIENNES	4 132 367 €		4 132 367 €
2020	MONOPRIX LA CELLE ST CLOUD	8 609 889 €		8 609 889 €
2020	MATCH PERENCHIES	3 086 661 €		3 086 661 €
2020	MATCH SELESTAT	5 115 446 €		5 115 446 €
2020	MATCH GUENANGE	5 408 217 €		5 408 217 €
2020	MATCH SAINT AVOLD	3 746 682 €		3 746 682 €
2020	MATCH CHATEAU SALINS	4 894 493 €		4 894 493 €
2020	MATCH DOMBASLE SUR MEURTHE	7 296 036 €		7 296 036 €
2020	MATCH NIEDERMODERN	5 429 253 €		5 429 253 €

ANNÉE ACQUIS.	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2020	MATCH SCHIRMERCK	7 186 198 €		7 186 198 €
2015	LEADER PRICE THUIR	3 283 600 €		3 283 600 €
2012	AMNEVILLE	1 930 000 €		1 930 000 €
2020	CARREFOUR/CAB.DENTAIRE HERBLAY	2 479 990 €		2 479 990 €
2020	INTERMARCHÉ & COMMERCE BOISSY ST LEGER	4 191 000 €		4 191 000 €
2020	CASINO CROLLES	7 747 753 €		7 747 753 €
2020	JARDILAND NIMES	7 175 191 €		7 175 191 €
2020	JARDILAND ST GERMAIN DU PUY	9 085 127 €		9 085 127 €
2020	JARDILAND SAINTES	4 830 049 €		4 830 049 €
2021	JARDILAND ST SATURNIN	5 995 943 €		5 995 943 €
2020	JARDILAND GRANDE SYNTHÉ	2 966 079 €		2 966 079 €
2021	FRANPRIX & COMMERCE ROMAINVILLE	6 230 123 €		6 230 123 €
2021	CASINO CREST	5 372 100 €		5 372 100 €
2021	MR BRICOLAGE AUXERRE	5 771 231 €		5 771 231 €
2021	MR BRICOLAGE ST JOUAN DES GUERETS	6 164 752 €	820 €	6 165 572 €
2021	GEANT CASINO VILLENAVE D'ORNON	14 730 817 €	71 747 €	14 802 564 €
2021	BURGER KING COLOMIERS	3 091 642 €		3 091 642 €
2021	BURGER KING MERS LES BAINS	2 164 115 €		2 164 115 €
2021	BURGER KING ORNEX	2 529 424 €		2 529 424 €
2021	LA PLATEFORME DU BATIMENT PARIS	4 139 048 €		4 139 048 €
2021	BURGER KING VAUX LE PENIL	2 576 910 €		2 576 910 €
2021	BURGER KING MAYENNE	2 473 750 €		2 473 750 €
2021	BURGER KING MONTGISCARD	2 576 813 €		2 576 813 €
2021	BURGER KING ORANGE	3 092 159 €		3 092 159 €
2021	TRUFFAUT LIMOGES	6 818 574 €		6 818 574 €
2021	DIAGONALE ROMAINVILLE	1 361 658 €		1 361 658 €
2021	GRAND FRAIS/PICARD/STATION LAV. NARBONNE	5 393 019 €		5 393 019 €
2021	ALDI METZ	3 931 178 €		3 931 178 €
2021	BURGER KING INGRE	2 679 472 €		2 679 472 €
2021	BURGER KING MONTAUBAN	1 154 246 €		1 154 246 €
2021	BURGER KING REMIREMONT	2 919 950 €		2 919 950 €
2022	BURGER KING GOLBEY	2 370 223 €		2 370 223 €
2022	MR BRICOLAGE GUERET	5 783 242 €		5 783 242 €
2022	CASINO ANNECY/VAL SEMNOZ	29 485 634 €		29 485 634 €
2022	CASINO ST ETIENNE/MONTHIEU	35 832 898 €	241 102 €	36 073 999 €
2022	ACTION CHELLES & BOULANGERIE	2 996 164 €		2 996 164 €
2022	CRECHE PARIS 16	1 325 178 €		1 325 178 €
2022	BURGER KING LAXOU	1 964 780 €		1 964 780 €
2022	BUFFALO GRILL TARBES	2 983 347 €		2 983 347 €
2022	CASINO SAINT ANDRE	20 819 851 €	166 €	20 820 017 €
2022	BUFFALO GRILL TOULOUSE FENOUILLET	1 261 766 €		1 261 766 €
2022	ACTION & GIF LAXOU	4 196 412 €		4 196 412 €
2022	BUFFALO GRILL ABBEVILLE	2 231 721 €		2 231 721 €
2022	CARREFOUR CHAMPION HUELVA	674 868 €		674 868 €
2022	CARREFOUR CHAMPION TORRELAVEGA	6 310 018 €		6 310 018 €
2022	CARREFOUR SUPECO CUBELLES	5 010 897 €		5 010 897 €
2022	CARREFOUR SUPECO L'ESCALA	5 415 818 €		5 415 818 €
2022	CARREFOUR SUPECO OLOT	4 943 410 €		4 943 410 €
2022	CARREFOUR SUPECO PUIGCERDA	12 383 832 €		12 383 832 €
2022	CARREFOUR SUPECO SANT FRUITOS DE BAGES	3 576 802 €		3 576 802 €
2022	CARREFOUR SUPECO VIC	4 707 206 €		4 707 206 €
2022	BUFFALO GRILL LEMPDES	1 088 402 €		1 088 402 €
2022	PORTEFEUILLE MATA CAPITAL MILLY LA FORET	10 629 020 €		10 629 020 €
2023	NICE 2023	2 448 648 €		2 448 648 €
2023	AIX EN PROVENCE 2023	4 062 554 €		4 062 554 €
2023	LAGORD 2023	1 159 266 €		1 159 266 €
2023	MARSEILLE 2023	1 069 659 €		1 069 659 €
2023	BORDEAUX RUE JUDAÏQUE	523 129 €		523 129 €
2023	BORDEAUX AV MARCEL DASSAULT	1 857 556 €		1 857 556 €
2023	PRAXIS ROERMOND PAYS-BAS	9 622 077 €		9 622 077 €
2023	B&Q DUBLIN IRLANDE	27 197 107 €		27 197 107 €
2023	PRAXIS ROTTERDAM PAYS-BAS	8 024 319 €		8 024 319 €
2023	B&M LA SENTINELLE	4 682 087 €		4 682 087 €
2023	JARDILAND LA SENTINELLE	5 138 615 €		5 138 615 €
2023	SOCOOC LA SENTINELLE	726 690 €		726 690 €
2023	BURGER KING AMBERIEU EN BUGEY	4 680 458 €		4 680 458 €
2023	BURGER KING NEMOURS	3 910 391 €		3 910 391 €
2023	EROSKI RIBADEO ESPAGNE	13 463 201 €		13 463 201 €
2023	MATCH BEAUVAIS	6 224 237 €		6 224 237 €
2024	ACTION SERVON	2 034 055 €		2 034 055 €
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE</b>	<b>635 378 554 €</b>	<b>(5 595 615) €</b>	<b>629 782 940 €</b>
	<b>NOUVEAUX ACTIFS IMMOBILISÉS DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>635 378 554 €</b>	<b>(5 595 615) €</b>	<b>629 782 940 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	586 349 459 €	13 365 537 €	599 714 996 €
Prélèvements sur prime d'émission	(10 838 426) €	(3 632 027) €	(14 470 453) €
Emprunts	99 135 622 €	(14 158 559) €	84 977 063 €
Valeurs immobilisées	(644 894 835) €	5 690 617 €	(639 204 218) €
Frais d'acquisition	(28 170 311) €	(618 068) €	(28 788 379) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	40 445 €	(121 013) €	(80 568) €
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>1 621 954 €</b>	<b>526 487 €</b>	<b>2 148 441 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	650 300 804 €	660 098 752 €	(9 797 948) €
Actif immobilisé	639 715 181 €	645 372 642 €	(5 657 461) €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>10 585 623 €</b>	<b>14 726 110 €</b>	<b>(4 140 487) €</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	19 384 340 €	18 585 366 €	798 974 €
Autres créances	3 155 339 €	2 382 320 €	773 019 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>22 539 679 €</b>	<b>20 967 686 €</b>	<b>1 571 993 €</b>
Fournisseurs	1 211 085 €	659 157 €	551 928 €
Autres dettes	21 158 907 €	18 784 539 €	2 374 368 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 369 992 €</b>	<b>19 443 695 €</b>	<b>2 926 297 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>169 687 €</b>	<b>1 523 990 €</b>	<b>(1 354 304) €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>10 415 936 €</b>	<b>13 202 120 €</b>	<b>(2 786 183) €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 170 €	-	-	1 170 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 170 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 170 €</b>
Provision pour gros entretien	2 921 676 €	199 068 €	372 019 €	2 748 725 €
Provisions pour risques et charges	89 096 €	1 147 121 €	83 096 €	1 153 121 €
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>3 010 772 €</b>	<b>1 346 189 €</b>	<b>455 114 €</b>	<b>3 901 846 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	389 805 €	203 434 €	4 530 €	588 709 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>389 805 €</b>	<b>203 434 €</b>	<b>4 530 €</b>	<b>588 709 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>3 401 747 €</b>	<b>1 549 622 €</b>	<b>459 644 €</b>	<b>4 491 725 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	1 330 556 €	-	-	-	372 019 €	958 537 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	765 325 €	-	199 068 €	-	-	964 393 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	380 136 €	-	-	-	-	380 136 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	266 640 €	-	-	-	-	266 640 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	179 020 €	-	-	-	-	179 020 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 921 677 €</b>	<b>-</b>	<b>199 068 €</b>	<b>-</b>	<b>372 019 €</b>	<b>2 748 726 €</b>

## Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2025	31/12/2024
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	1 170 €	1 170 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	629 253 724 €	-	629 253 724 €	634 849 338 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	529 216 €	-	529 216 €	529 216 €
Immobilisations en cours	533 603 €	-	533 603 €	628 605 €
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	8 887 675 €	-	8 887 675 €	8 887 675 €
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	510 963 €	-	510 963 €	477 807 €
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>639 716 351 €</b>	<b>1 170 €</b>	<b>639 715 181 €</b>	<b>645 372 642 €</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	19 973 049 €	588 709 €	19 384 340 €	18 585 366 €
Autres créances	2 625 128 €	-	2 625 128 €	1 794 052 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	10 415 936 €	-	10 415 936 €	13 202 120 €
Charges constatées d'avance	10 766 €	-	10 766 €	72 742 €
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>33 024 880 €</b>	<b>588 709 €</b>	<b>32 436 171 €</b>	<b>33 654 280 €</b>
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>519 444 €</b>	<b>-</b>	<b>519 444 €</b>	<b>515 525 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>673 260 675 €</b>	<b>589 879 €</b>	<b>672 670 796 €</b>	<b>679 542 448 €</b>

**Bilan passif**

<b>BILAN PASSIF</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Capital social	479 208 691 €	471 605 017 €
Primes d'émission	120 506 306 €	114 744 442 €
Prélèvements sur prime d'émission	(42 791 986) €	(38 879 341) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	(80 568) €	40 445 €
Report à nouveau	1 581 610 €	1 180 593 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>32 438 546 €</b>	<b>31 982 678 €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>(29 903 163) €</b>	<b>(23 331 553) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>560 959 435 €</b>	<b>557 342 280 €</b>
Provisions pour risques et charges	1 153 121 €	89 096 €
Provision pour gros entretien (PGE)	2 748 725 €	2 921 677 €
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 901 846 €</b>	<b>3 010 772 €</b>
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	462 460 €	610 078 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	84 977 063 €	99 135 622 €
Emprunts et dettes financières divers	5 320 966 €	5 065 892 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 211 085 €	659 157 €
Dettes fiscales et sociales	4 229 950 €	3 298 952 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	2 441 536 €	1 956 410 €
Produits constatés d'avance	9 166 455 €	8 463 285 €
<b>DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>107 809 515 €</b>	<b>119 189 395 €</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>672 670 796 €</b>	<b>679 542 448 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2 Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert externe en évaluation, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues par l'expert externe en évaluation pour déterminer les valeurs actuelles.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 3 avril 2026

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

## Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CRISTAL Rente,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

**Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours des exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Avec la société Inter Gestion REIM et conformément à l'article 18 des statuts de votre société****Commission de souscription**

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix de souscription des parts ; égale aux frais de souscription réglés par les souscripteurs en sus du prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération fixé est de 12% TTI de la base ci-dessus, depuis le 13 juin 2024.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2025, une commission sur les souscriptions de 4 009 464 euros, montant prélevé sur les frais de souscription, comptabilisés en produits, perçus en sus du prix de souscription des parts.

**Commission de gestion**

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 13,20% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 4% hors taxes, soit 4,80% TTC au titre de la gestion des immeubles.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 5 881 188 euros.

**Commission de gestion de trésorerie**

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour la gestion de la trésorerie en attente des investissements une commission assise sur les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 14,35% TTI de la base ci-dessus.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 25 424 euros.

**Commission d'acquisition d'actifs**

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 1,20% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2025.

**Commission de cession d'actifs**

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 3% TTI de la base ci-dessus.

A ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2025, un montant de 192 048 euros.

**Avec la société Inter Gestion Groupe****Honoraires de révision comptable**

Votre société verse à la société Inter Gestion Groupe des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025, un montant de 14 000 euros.

**Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage****Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

otre société verse à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2025.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions des articles l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, et 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Durant l'année 2025, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, les 12 mars, 20 mars et 04 novembre en présence des représentants de la Société de gestion, qui nous a présenté l'activité de la SCPI et soumis les documents nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Le 5 mars 2026, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2025. Le Commissaire aux comptes a également certifié sans réserve que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2025, le capital de CRISTAL Rente se répartit entre 12 493 associés qui détiennent 2 662 271 parts pour un capital social de 479 208 691 €, soit une capitalisation 680 689 323 € sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte reste positive et s'élève à 32 821 482 € brute, malgré une baisse de 30,51% par rapport à l'année 2024.

### Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine hors droit de la société reste globalement stable. Elle s'établit à 660 445 413 € (hors droits) au 31/12/2025 et se compose :

- D'actifs immobiliers détenus directement pour un montant total de 651 335 000 € (hors droits) conformément à la dernière expertise réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France, soit 98,62% de la valeur totale du patrimoine avec la variation à périmètre constant qui représente une baisse de 1,50%. La valeur du patrimoine immobilier peut également être comparée à la valeur des immeubles hors droits et frais qui s'élève à 616 836 586 €, soit une progression de +5,59%.
- De participations dans des sociétés immobilières non contrôlées pour un montant de 9 110 413 €, soit 1,38% de la valeur totale du patrimoine. Elles sont valorisées à leur dernière valeur liquidative connue et affichent une baisse de 3,28% au 31/12/2025 :

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE	PLUS OU MOINS VALEUR LATENTES*
MCF URBAN CONVENIENCE	8 887 675 €	9 110 413 €	222 738 €

Au 31 décembre, l'ensemble du patrimoine de notre SCPI est réparti entre la France (84,68%), l'Espagne (8,65%), l'Irlande (4,05%) et le Pays-Bas (2,62%).

### Cessions immobilières au cours de l'année 2025

Au cours de l'année 2025, la SCPI Cristal Rente a procédé à l'arbitrage de plusieurs actifs de son patrimoine, pour un montant total de 6,37 millions d'euros, soit 0,98% de l'ensemble du patrimoine. Ces cessions s'inscrivent dans une démarche d'optimisation du portefeuille et de gestion active des actifs, dont le détail est présenté ci-après.

Portefeuille Aldi et un local commercial : cession de quatre actifs commerciaux Aldi situés en région (Dommartin-lès-Toul (54) ; Boucau (64) ; Erstein (67) ; Vias (34)) et un local commercial sur Fresse sur Moselle (88), pour un prix de vente global de 6 370 000 €, générant une plus-value d'environ 0,2 M€ :

### Gestion locative

En 2025, les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 44 767 896 € contre 44 055 647 € pour l'exercice 2024, soit une augmentation de 1,62%. Cette hausse s'explique principalement par le mécanisme d'indexation annuelle et de révision triennale.

Le montant des créances douteuses au 31/12/2025 s'élève à 588 709 €, soit 1,32% du produit locatif facturé par le fonds.

Il est à préciser que le taux d'occupation financier de notre SCPI reste stable par rapport l'année 2024, atteignant 99,09%.

### Emprunt

Le montant global des emprunts de la SCPI s'élève à 84 977 064 € 31/12/2025, en baisse de 14,16 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Le portefeuille d'emprunts comprend 6 prêts hypothécaires en cours et principalement de type « in fine », souscrits auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne et Socfim. Les taux appliqués varient entre 1,35% et 4,96%, avec des prêts à taux fixe et d'autres indexés sur l'Euribor.

Le ratio d'endettement hors investissements indirects s'établit à 13,48% et l'ensemble des fonds empruntés a été utilisé en totalité, reflétant une gestion optimisée du financement.

### Provision pour gros entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement

Suite à l'établissement du plan pluriannuel de travaux de la SCPI et afin d'appliquer un principe de gestion prudentielle, il a été constitué une réserve financière sous forme d'une provision pour gros entretien d'un montant de 2 748 725 € au titre de l'année 2025.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 5 mars 2026, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Rente pour 2025.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	560 959 435 €	210,71 €
Valeur de réalisation	582 734 233 €	218,89 €
Valeur de reconstitution	716 997 306 €	269,32 €

### Comptes et résultat

Notre réunion du 5 mars 2026 a plus particulièrement été consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale. L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net de 32 438 546 € soit 12,50 € par part en jouissance.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2025 de 34 020 156 € soit 12,78 € par part. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de 1 330 232 €, soit 3,91% du résultat distribuable.

Le conseil de surveillance restera attentif au montant du report à nouveau.

### Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Sur l'exercice 2025, les honoraires alloués à la Société de gestion se sont élevées à près de 9,9M€ :

- L'administration de la société : 5 881 188 € HT
- La collecte des capitaux : 4 009 464 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 0 € TTI
- Commission de gestion de la trésorerie : 25 424 € TTI

Par ailleurs, la convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 14 000 € HT.

### Projet de résolutions

Lors de la réunion du 5 mars 2026 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a examiné les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les résolutions soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières et nous vous invitons en conséquence à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions de votre attention et de votre confiance.

Le conseil de surveillance représenté par son Président,  
Hoang Nguyen



# Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



# Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à la somme de 32 438 546 €, de la manière suivante :

<b>RÉSULTAT NET AU 31/12/2025</b>	<b>32 438 546 €</b>
Report à nouveau au 31/12/2025	1 581 610 €
Résultat disponible à affecter	34 020 156 €
Affectation à la distribution de dividendes	32 689 924 €
<b>Solde au report à nouveau</b>	<b>1 330 232 €</b>
<b>LES ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSÉS :</b>	
1T2025 (règlement en avril 2025)	8 053 832 €
2T2025 (règlement en juillet 2025)	8 142 984 €
3T2025 (règlement en octobre 2025)	8 216 480 €
Octobre 2025 (règlement en novembre 2025)	2 752 206 €
Novembre 2025 (règlement en décembre 2025)	2 758 876 €
Décembre 2025 (règlement en janvier 2026)	2 765 546 €
<b>Soit un total de</b>	<b>32 689 924 €</b>

### Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	560 959 435 €	210,71 €

### Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 5 750 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 3 675 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire, prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- SC Société de gestion financière CHUPIN (représentée par Mme Alice CHUPIN),
- M.Huy Hoang NGUYEN (Président),
- Mme. Marie-Anne JEANNEL,
- M. Valéry GHELEYNS,
- M. Florian LALLIER,
- M. Gilles BALLERAT,
- M. Khalid ACHIAKH.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé d'un minimum de 3 membres et d'un maximum de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, à l'ensemble des associés par courrier en date du 12 février 2026.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- SCI LBJ (représentée par M. Jean-Baptiste BERTRAND)
- SC TOBAGOCAL (représentée par M. Stéphane CALIMODIO)
- SAS ADO (représentée par M. Max PEUVRIER)
- M. Sylvain COSSE
- M. Pierre THEOBALD
- M. Stéphane DARIEL
- M. Alain CLISSON
- M. Gilles BALLERAT
- Mme Marie-Anne JEANNEL
- M. Khalid ACHIAKH
- SC C&R (représentée par M. Richard LAMARQUE)
- SAS B4 INVEST (représentée par M. Philippe BADE)
- M. Jean-Marc BARBE
- M. Pierre LUCAS
- SAS FRÉDÉRIC GIRAUD (représentée par M. Frédéric GIRAUD)
- M. Jean-Philippe RICHON
- M. Huy Hoang NGUYEN

- M. Henri MORCAUT
- M. Maxime LE VAILLANT
- SAS SOPAGIR (représentée par M. Éric GIRARDEAU)
- SC Société de gestion financière CHUPIN (représentée par Mme Alice CHUPIN)
- M. Jean-Philippe DUBOST
- M. Valéry GHELEYNS
- SCI BH2L INVESTISSEMENTS (représentée par M. Benjamin DECHENAUD)
- M. Franck PETRY
- M. Luc AVEDISSIAN
- SARL JAKOTHAI (représentée par M. Edmond NGAI)

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

#### Dixième résolution

L'assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 18 des statuts relative à la suppression des frais de mutation de parts perçus par la Société de gestion.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 18

Rémunération de la Société de gestion

(...)

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contrares.

- Une commission de cession ~~ou de mutation~~ de parts :  
~~— Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.~~

Lorsque 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 perçoit une commission de 4% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

~~Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donateurs ou des ayants droit.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, et afin de mettre les statuts en conformité avec les évolutions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, portant la durée du mandat de l'expert externe en évaluation à six (6) ans et prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale, approuve la modification des articles 20 et 23 des statuts relatif à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

En conséquence, les articles 20 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 20

Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé par ~~l'assemblée générale ordinaire~~ **la Société de gestion** pour 5 6 ans. L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

« Article 23

Assemblée générale ordinaire

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance **ainsi que** les Commissaires aux comptes. ~~ainsi que l'expert externe en évaluation.~~ Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, ~~et approuve la valeur comptable~~ de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

#### Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article des

statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 28 est désormais rédigé comme suit :

« Article 28

Établissement des comptes sociaux

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément **aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.** ~~au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 30 est désormais rédigé comme suit :

« Article 30

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Seizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, l'article 11 est désormais rédigé comme suit :

« Article 11

(...)

Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté **dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur**. Le nantissement est rendu opposable à la société, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

~~L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.~~

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Dix-septième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 15 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« Article 4

Siège social

Le siège social est fixé au 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence. »

« Article 15

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par une Société de gestion. La société Inter Gestion REIM, société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est au 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

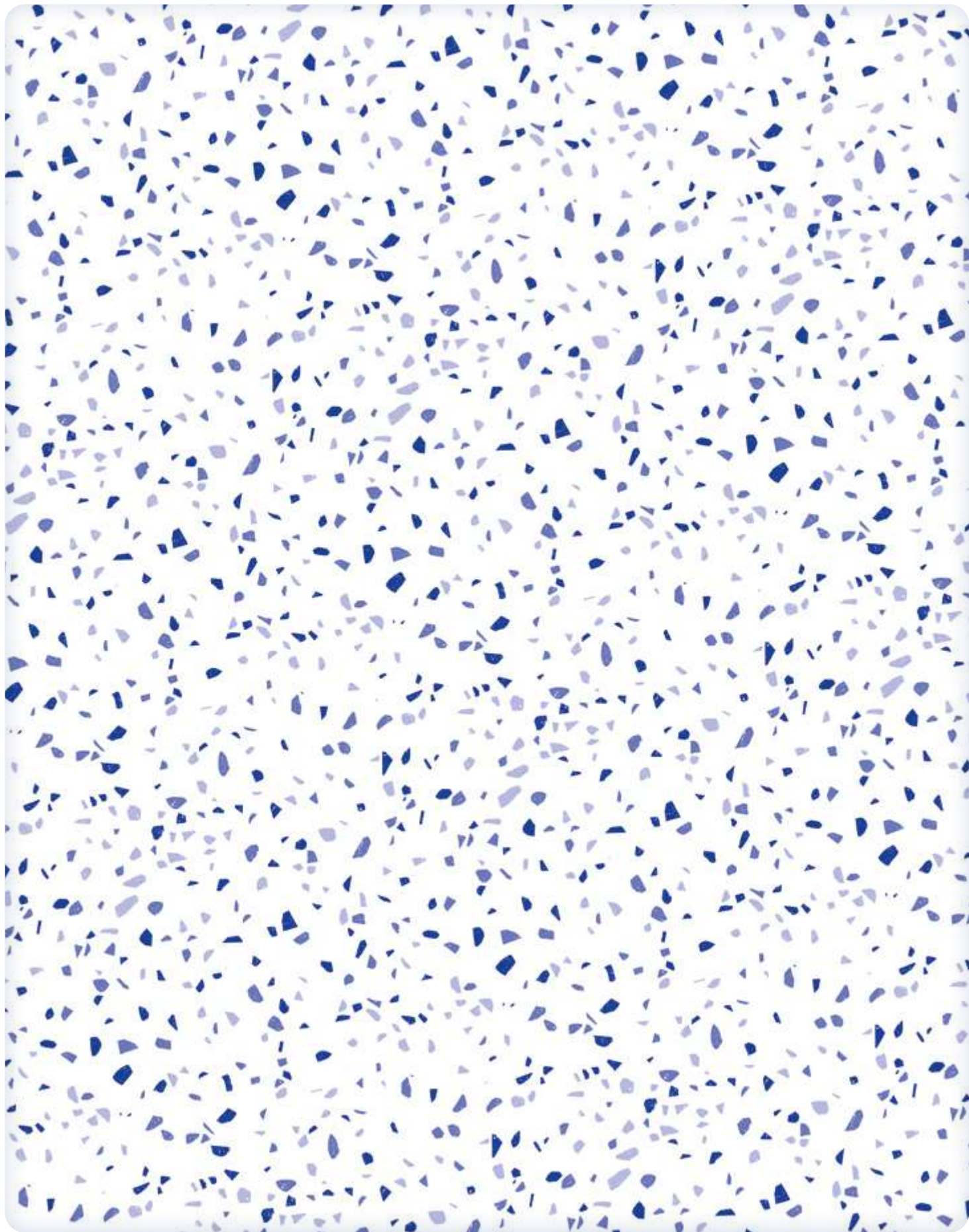
#### Dix-huitième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.









**CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE**

**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.