

Inter Gestion REIM

N°58

BULLETIN D'INFORMATION

CRISTAL Rente

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

Éditorial

Entre juin et septembre 2026, le marché immobilier et financier européen a évolué sous contrainte. Le baril de Brent a fluctué entre 80 et 106 dollars, tandis que l'euro, après avoir atteint un pic à 1,16 dollar, est retombé à 1,13 dollar en septembre, d'après Covéa Finance.

Cette double pression a contraint la Banque Centrale Européenne et la Fed à relever leurs taux directeurs, respectivement 2,50% et 4,00%*.

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

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

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

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

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

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général



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

Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille **indépendante** qui développe une **offre d'épargne en SCPI** construite sur la qualité de sa sélection des meilleurs actifs du marché. Notre engagement depuis **35 ans** consiste à rendre l'investissement immobilier **accessible au plus grand nombre**. Investir sur l'une de nos solutions, c'est bénéficier de l'**expertise de plus de 75 collaborateurs** animés par de solides convictions.

LES **CHIFFRES CLÉS** DE VOTRE TROISIÈME TRIMESTRE

T3 2026

Distribution trimestrielle

3,196 €
Dividende brut par part

- **3,114 €** Dividende net de fiscalité étrangère
- **0,082 €** Prélèvement d'impôts étrangers[1]

Distribution mensuelle

Dividende net perçu :
- **1,056 €** le 25 août 2026
- **1,039 €** le 25 septembre 2026
- **1,019 €** le 26 octobre 2026

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

(1) CRISTAL Rente applique un prélèvement à la source sur les revenus étrangers, neutralisé en France par l'application du mécanisme du crédit d'impôt ou du taux effectif, permettant ainsi d'éviter la double imposition. Afin de vous verser des dividendes nets de fiscalité étrangère, CRISTAL Rente impute les sommes prélevées en diminution de vos acomptes sur dividendes.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de Rendement Interne[2]
5,37%

Performance Globale Annuelle[3]
5,00%

(2) Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Période de référence : 2015 à 2025. **(3)** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable.



Valeurs de référence[4]

Prix de souscription[5]
255,68 €

Valeur de reconstitution[6]
267,74 €

Valeur de retrait[7]
225 €

Valeur de réalisation[8]
217,54 €

(4) Valeurs au 30/06/2026. **(5)** Depuis le 3T 2024. **(6)** Valeur de reconstitution : est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. L.214-109 du Code monétaire et financier). **(7)** Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de gestion. **(8)** Valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

Situation au 01/10/2026

Prix de souscription[5]
255,68 €

Nombre de parts émises
2 678 507

Collecte du trimestre
5 648 067 € HT

Capitalisation
684 840 578 €

Nombre d'associés
12 685 → 12 715
Au 01/07/2026 — Au 01/10/2026

ZOOM SUR **VOTRE PATRIMOINE**

T3 2026

Répartition par typologie de locataires (1)



- **Commerce alimentaire** 47,99%
- **Bricolage et jardinerie** 28,48%
- **Restauration** 13,38%
- **Autre** 10,15%

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

(1) % de la valeur vénale.

Répartition géographique(1)



Régions	68,07%
Île-de-France	17,05%
Espagne	8,11%
Irlande	4,11%
Pays-Bas	2,66%

Taux d'Occupation Financier



(2) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TOF(2)

Locaux occupés **99,06%**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,35%**

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

Vacance locative **0,59%**

Locaux vacants en restructuration : **0%**

Locaux vacants en recherche de locataire : **0,59%**

Loyers encaissés(3)

9 617 829 € HT

Actifs	Baux
151	201

Surface totale

405 381 m²

(3) Au T3 2026.

WALT(4)

3,82 ans

WALB(5)

2,30 ans

Moyenne au 01/10/2026. (4) Le Weight Average Lease Term mesure la durée moyenne des baux restant à courir. **(5)** Le Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée.

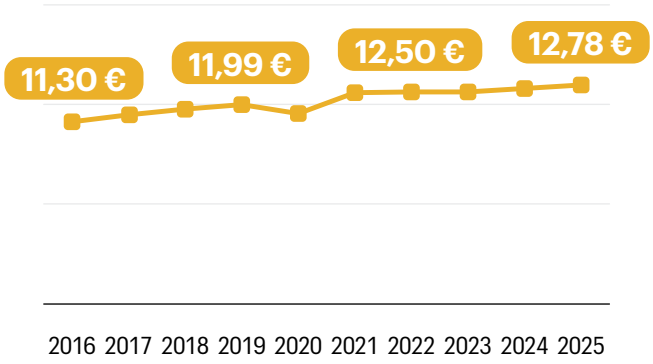
COUP D'ŒIL SUR L'**ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI**

T3 2026

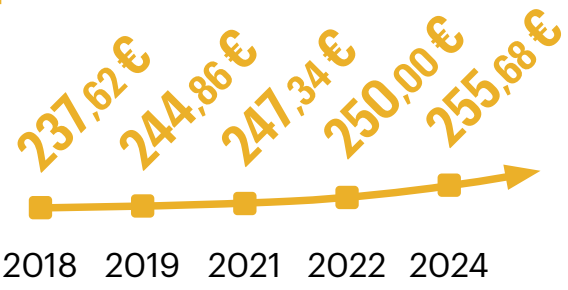
Distribution trimestrielle

3T 2026	3,196 €
2T 2026	3,196 €
1T 2026	3,196 €
4T 2025	3,196 €

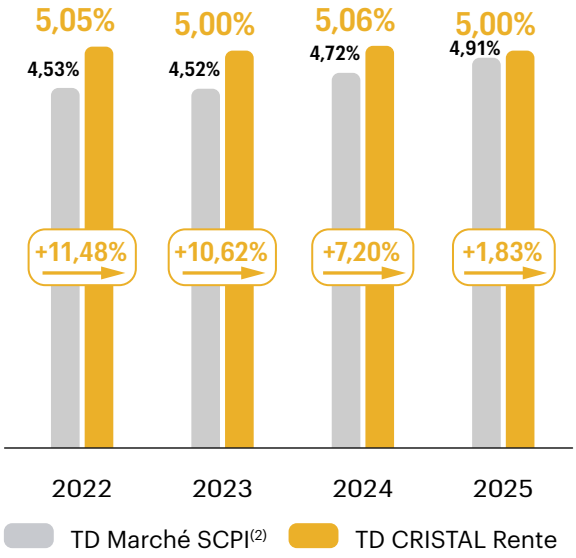
Distribution annuelle



Prix de souscription



Taux de distribution[1]



(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. En 2025, la part non récurrente des dividendes, résultant d'un recours occasionnel au report à nouveau, est de 0%. Sur le total de la distribution intervenue au cours de cette même année, la part de revenus financiers est de 2,17% et la part de fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associe est de 5,20%. **(2)** ASPIM.

Capitalisation

Au 01/01/2026 **680,7 M€** → Au 01/10/2026 **684,8 M€**

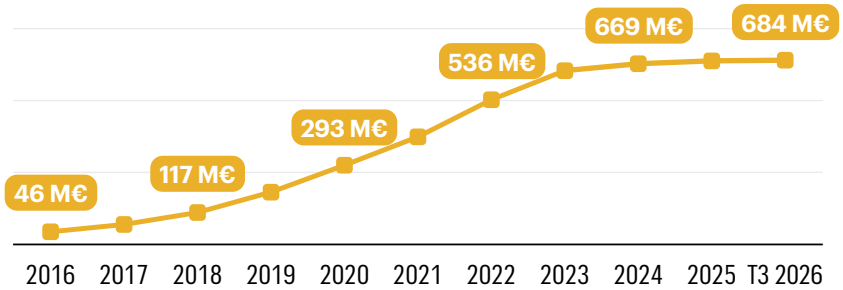
Évolution +0,61%

Capital nominal

Au 01/01/2026 **479,2 M€** → Au 01/10/2026 **482,1 M€**

Évolution +0,61%

Évolution de la capitalisation annuelle[3]



(3) Au 31 décembre.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAP SUR NOS **ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES**

T3 2026

Enseigne	Localisation	Type d'actif	Surface en m²	Prix net vendeur	Date de cession
Cession d'actifs					
Carrefour	Escala	Commerce	3 001	6 M€	21 juillet 2026
Auchan	Crest	Commerce	3 126	5,55 M€	3 août 2026

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

Anniversaire



CRISTAL Rente fête ses 15 ans ! Depuis sa création en 2011, la SCPI a traversé plusieurs cycles immobiliers et économiques, fidèle à sa stratégie dédiée aux grandes enseignes du quotidien. Cette constance se traduit par une distribution stable et supérieure à la moyenne du marché depuis plus de dix ans, autour de 5% aujourd'hui, et par un PGA de 5%. Quinze ans de régularité au service d'une vision de long terme.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Engagements

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

Cessions



CRISTAL Rente a cédé deux actifs commerciaux : un hypermarché Auchan à Crest (Drôme) et un Carrefour à L'Escala (Espagne). Ces cessions font suite à des offres jugées opportunes, réalisées à des prix supérieurs aux prix d'acquisition. Ces opérations réduisent l'exposition de la SCPI au risque de taux, allègent ses charges financières et préservent ses équilibres financiers, dans le cadre d'une gestion active de son patrimoine.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

T3 2026

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription ..... **255,68 €**
Minimum de souscription ..... **1 part**
(lors de la première souscription)
Dont commission de souscription .. **12% TTI**

CONDITIONS DE CESSION

Conditions de retrait des associés

- Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.
- Le remboursement des parts s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :
  - S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription, soit 225 €.
  - Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Cession de gré à gré

- Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une notification soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

La société ne garantit pas la cession des parts.

Période (date de demande)	Retraits (Nb de part)	Valeur de retrait (euros)
3T2026	22 062	225 €

VIE SOCIALE

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 21 mai 2026 et l'ensemble des résolutions a été adopté.

FISCALITÉ – VALEUR IFI

Revenus imposables

La SCPI est une société civile transparente dont les résultats sont imposés entre les mains des porteurs de parts dans la catégorie des revenus fonciers au prorata de leurs droits dans la société. Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,20%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

La plus-value brute (prix de cession, prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement qui, en fonction de la durée de détention, est de 1,65% par an au-delà de la 5e jusqu'à la 21e année, 4% au terme de la 22e année (1,60%) et 9% pour chaque année au-delà de la 22e année, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

La taxe sur les plus-values immobilières est assise sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros. Les taux du barème de 2% à 6% sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

Valeur IFI

Pour les résidents fiscaux français : 214,28 €

Pour les non-résidents fiscaux : 212,47 €

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : relation.associe@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

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

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

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

Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Pour toute demande, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante : **relation.associe@inter-gestion.com**

CRISTAL Rente
Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 24-02 du 13/09/2024 • RCS PARIS : 531 884 070 • 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Inter Gestion REIM
38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.