



Inter Gestion
REIM



Rapport Annuel

2025

Sommaire

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



Informations



Caractéristiques

SCPI CRISTAL Life

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 : 894 392 273
Visa AMF n° 24-01 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 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate 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 constitutive des associés du 15 février 2021. 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 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Dépositaire

La société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est désignée Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée par l'assemblée générale constitutive des associés du 15 février 2021.

Conseil de surveillance

Monsieur Renaud ESTIENNE, Monsieur David TURPIN, Monsieur Jean-Paul HUREAU, la SARL ASCQUO PATRIMOINE (représentée par Monsieur Fabien TILLIE), Monsieur Henri DECHOUX, Monsieur Arnaud DUREL et Monsieur Richard PEYNOT.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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.

Dans cet univers de la pierre papier qui manifeste sa résilience, Inter Gestion REIM se situe dans le Top 10 des Sociétés de gestion en réalisant une collecte brute de 180 millions d'euros avec deux fonds : CRISTAL Rente, la SCPI des grandes enseignes de commerce, qui a maintenu une distribution régulière de 5% depuis sa création en 2011, et CRISTAL Life, la SCPI diversifiée lancée en 2021, dont le niveau de distribution de 2025 de 6,54% se situe au-dessus du taux moyen des SCPI de 4,91% et du taux moyen des SCPI diversifiées de 6,31%. ⁽¹⁾

Pour CRISTAL Life, ce sont 130 millions d'euros d'acquisitions actées en 2025, dont 70% en France et 30% à l'international, en Espagne, Pays-Bas, Irlande et Royaume-Uni. Avec une WALB ⁽²⁾ moyenne qui s'établit à 8,2 années et un rendement brut global des actifs de 7,50% AEM. ⁽³⁾

La diversification des actifs est marquée par la présence des grands segments du marché immobilier tertiaire : Commerce (33%), Hôtellerie (14%), Bureau (20%), Logistique (3%), Santé (30%).

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



Gilbert RODRIGUEZ
Président Directeur Général

(1) Source : ASPIM. **(2)** La Weight Average Lease Break mesure la durée moyenne des baux restant à courir, en tenant compte des possibilités de rupture anticipée. **(3)** AEM : Acte en Main.

Chiffres clés



6,55%



TRI⁽¹⁾ cible 10 ans

7,51%



PGA⁽²⁾

6,54%



Taux de distribution⁽³⁾

348,4 M€



Capitalisation⁽⁴⁾

11 946



Associés de la SCPI⁽⁴⁾

9



Nouveaux actifs⁽⁴⁾

Pour un total de **40**

206 €



Souscription au 01/01/2025⁽⁵⁾

Le prix de souscription depuis
le 1^{er} novembre 2025 est de **208 €**

226,69 €

Valeur de
reconstitution⁽⁴⁾

186,88 €

Valeur de
réalisation⁽⁴⁾

(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 : 2021 à 2031 (2) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation i) du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable. (3) Taux 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 au 1^{er} janvier 2025 : 206 €.

Évolution du prix de souscription de la part depuis le 1^{er} novembre 2025 : 208 €.

Le capital social de la société au 31 décembre 2025 a atteint 251 266 710 €, soit une capitalisation de 348 423 753 € (prime d'émission incluse) sur la base du dernier prix de souscription.

La collecte brute de l'année hors frais s'élève à 125 903 118 €.

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	15 113 338 €	100 756	358	2 029 760 €	200 €
2022	35 726 312 €	238 175	1 190	3 296 049 €	200 €
2023	79 271 907 €	528 479	3 170	7 060 271 €	204 €
2024	148 749 924 €	991 666	6 820	12 146 640 €	206 €
2025	251 266 710 €	1 675 111	11 946	17 168 610 €	208 €

Marché des parts

9 868 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 de gestion n'a reçu aucune demande d'inscription sur le registre des ordres.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} 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	-	0,00%	0	-	-
2022	561	0,56%	1	-	-
2023	2 782	1,17%	1,38	-	-
2024	32 569	6,16%	1,75	-	-
2025	9 868	1,00%	4,94	-	-

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN JOURS)	DEMANDE DE CÉSSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN EUROS TTI)
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	500	0,09%	18	-	90
2025	57	0,01%	12	-	90

Emprunt bancaire

L'assemblée générale des associés du 20 octobre 2021 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum de 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Au 31 décembre 2025 un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
30/09/2022	LA PALATINE	IN FINE	5 580 000 €	5 ans	5 580 000 €	Taux d'intérêt annuel fixe	2,90% l'an	2027
TOTAL EMPRUNT			5 580 000 €					

Ratio d'endettement au 31/12/2025

RATIO D'ENDETTEMENT RELATIF
AUX INVESTISSEMENTS DIRECTS

DONNÉES

Actifs immobilisés au 31/12/2025	290 162 396 €
Ratio d'endettement effectif au 31/12/2025	1,92%

RAPPEL : Le Ratio d'endettement voté par l'assemblée générale ne doit pas dépasser 40% de la valeur des actifs immobilisés.

Patrimoine immobilier

La SCPI CRISTAL Life a pour objectif d'investir en Europe, notamment en France, dans des actifs nécessaires aux besoins essentiels à la vie des personnes : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles, les loisirs.

Immeubles

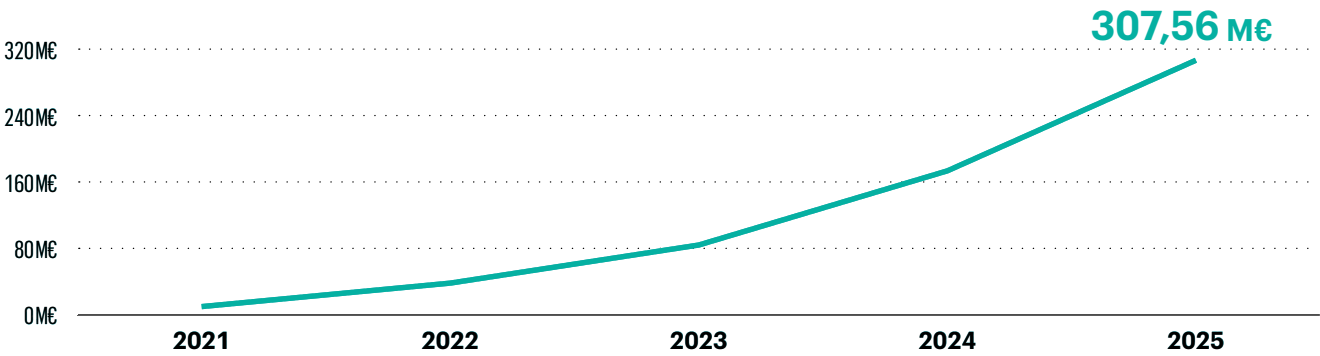
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025 :

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT/PAYS	VILLE
BUREAU	URSSAF	Loire	SAINT-ÉTIENNE
BUREAU	ATG REAL ESTATE	Pays-Bas	NOORDWIJK
BUREAU	TINSA	Espagne	LAS ROZAS DE MADRID
BUREAU	ADISSEO	Rhône	SAINT-FONS
BUREAU	GARDA	Irlande	DUBLIN
BUREAU	CEGELEC	Drôme	PIERRELATE
BUREAU	H&MV Enginnering	Irlande	LIMERICK
BUREAU	ENEDIS	Landes	MONT-DE-MARSAN
BUREAU	SAS LABS FRANCE	Alpes-Maritimes	MOUGINS
COMMERCE	NETTO	Haute-Garonne	AUZEVILLE-TOLOSANE
COMMERCE	CARREFOUR	Gironde	BORDEAUX
COMMERCE	CIC	Gironde	BORDEAUX
COMMERCE	BOULANGERIE	Marne	REIMS
COMMERCE	ALDI	Bouches-du-Rhône	MARSEILLE
COMMERCE	DIA	Espagne	GRANOLLERS
COMMERCE	CARREFOUR	Jura	LONS LE SAUNIER
COMMERCE	INTERMARCHÉ	Yvelines	LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
COMMERCE	POINT B BURGER	Haute-Savoie	ANNEMMASSE
COMMERCE	SPAR	Irlande	DUBLIN
COMMERCE	NETTO	Haute-Vienne	LIMOGES
COMMERCE	CITAIDUM	Nord	LILLE
COMMERCE	DECATHLON	Nord	LILLE
COMMERCE	CLIMB UP	Nord	LILLE
COMMERCE	FITNESS PARK	Nord	LILLE
COMMERCE	GRAND SCENE	Nord	LILLE
COMMERCE	TEAMBREAK	Nord	LILLE
COMMERCE	ALDI	Seine-Saint-Denis	SEVRAN
COMMERCE	LOCAPOST	Seine-Saint-Denis	SEVRAN
HOTEL	SENATOR	Espagne	ROQUETAS DE MAR
HOTEL	SENATOR	Espagne	MOJACAR
ACTIVITÉ	KRATON	Pays-Bas	AMSTERDAM
ACTIVITÉ	AFTRAL	Savoie	LA MOTTE SERVOLEX
ACTIVITÉ	INÉO	Savoie	LA MOTTE SERVOLEX
SANTÉ	ORTOLÉ	Gironde	BORDEAUX
SANTÉ	KARAKUS	Hauts-de-Seine	GENNEVILLIERS
SANTÉ	CERBALLIANCE	Nord	LILLE
SANTÉ	Micro Creche Croix Blandin	Marne	REIMS
SANTÉ	CERBALIANCE	Nord	LILLE
SANTÉ	DENTEGO	Nord	DUNKERQUE
SANTÉ	DENTEGO	Calvados	BAYEUX
SANTÉ	DENTEGO	Calvados	CAEN

ACTIVITÉ	ENSEIGNE	DÉPARTEMENT/PAYS	VILLE
SANTÉ	DENTEGO	Calvados	HÉROUVILLE
SANTÉ	DENTEGO	Calvados	LISIEUX
SANTÉ	BIOLAM	Nord	VALENCIENNES
SANTÉ	UBISANTÉ	Nord	VALENCIENNES
SANTÉ	UNILABS	Nord	VALENCIENNES
SANTÉ	SCI PLACE DE LA GARE	Aisne	VILLERS-COTTERÊTS
SANTÉ	LES PTITS BOSS	Seine-Saint-Denis	MONTREUIL
SANTÉ	EUROFINS	Haute-Savoie	ANNEMASSE
SANTÉ	DENTEGO	Seine-Maritime	LE HAVRE
SANTÉ	DENTEGO	Seine-Saint-Denis	MONTREUIL
SANTÉ	MEDICUM	Estonie	TALLINN
SANTÉ	CLEARBLUE INNOVATION	UK	BEDFORD
SANTÉ	PHARMACIE CHAN	Seine-Saint-Denis	SEVRAN
SANTÉ	DOCTEUR EL HIRE	Seine-Saint-Denis	SEVRAN
SANTÉ	CARSO	Rhône	VÉNISSIEUX

La SCPI CRISTAL Life détient au 31/12/2025 un patrimoine immobilier composé de 40 actifs pour un total de 56 baux, représentant une surface de 138 213 m².

Évolution de la valeur vénale du patrimoine dans le temps



Acquisitions immobilières intervenues au cours de l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 128,24 M€ et sur la base d'un taux brut acte en main de 7,41%.

ENEDIS

MONT-DE-MARSAN

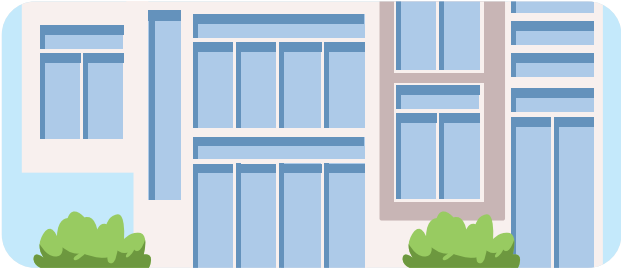
10/02/2025

France

Bureaux

L'actif est entièrement loué à Enedis, acteur majeur du secteur énergétique en France.

Enedis a signé un nouveau bail de 10 ans, dont 9 ans fermes, au 1^{er} janvier 2025. La stabilité locative, au travers d'un locataire de référence et un bail long terme, en fait un investissement résilient.



Taux AEM*	7,42%
WALB / WALT	8,9 ans / 9,9 ans
Surface	4 796 m²
Prix AEM*	5,8 M€

*Acte en main/frais compris.

HOTEL SENATOR

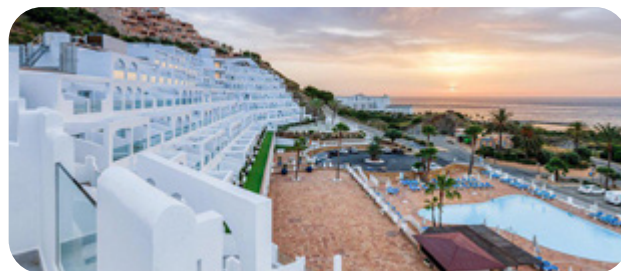
MOJACAR ALMERIA

29/05/2025

Espagne

Hôtel

Plébiscitée par les investisseurs en 2025, l'Hôtellerie marque une résilience forte, notamment sur les destinations soleil situé autour de la Méditerranée. La signature de ce Sale & Leaseback** avec l'opérateur Senator (16 hôtels en Espagne et aux caraïbes) permet de sécuriser un bail triple net et long terme au cœur de l'Andalousie.



Taux AEM*	7,84%
WALB / WALT	10 ans / 20 ans
Surface	12 807 m²
Prix AEM*	18,4 M€

LE 31 BÉTHUNE

LILLE

31/07/2025

France

Commerces

L'ensemble de pieds d'immeuble est situé dans l'hypercentre de Lille, bénéficiant d'une forte attractivité commerciale. L'offre locative, diversifiée et complémentaire, inclut des enseignes spécialisées dans le fitness, la restauration, l'équipement de la personne, ainsi que du loisir, répondant ainsi à une demande variée.

Les locataires en place – Citadium, Décathlon City, Climb Up, Fitness Park et Team Break - sont liés par des baux d'une durée minimale de 6 ans.



Taux AEM*	7,50%
WALB / WALT	3,3 ans / 6,1 ans
Surface	9 409 m²
Prix AEM*	33,2 M€

CLEARBLUE

BEDFORD

17/09/2025

UK

Santé

Situé à 35 minutes de l'aéroport de Luton et occupé par le leader mondial des tests de grossesse. De nature mixte (laboratoires/offices), cette actif a bénéficié d'une rénovation récente permettant l'amélioration de sa performance énergétique en 2025, en passant d'une notation DPE D à B. La SCPI continue sa diversification Life Science pour sa première acquisition en Grande-Bretagne.



Taux AEM*	9,00%
WALB / WALT	8,5 ans / 8,5 ans
Surface	5 404 m²
Prix AEM*	9,43 M€

*Acte en main/frais compris. **Acquisition à un propriétaire-utilisateur devenant locataire.

KRATON

AMSTERDAM

10/02/2025

Pays-Bas

Activités

Situé dans un quartier bénéficiant d'une reconversion post industrielle réussie, alliant « business park » (Shell Campus), résidentiel et commerces ; l'immeuble classé à haute performance énergétique (note A) héberge l'américain Kraton, leader de la fabrication de polymères spéciaux (revêtements, hygiène, produits médicaux).

Le locataire a signé en 2025 un nouveau bail de 10 ans ferme pour installer sa R&D et ses laboratoires de test.



Taux AEM*	7,00%
WALB / WALT	10 ans / 10 ans
Surface	2 929 m ²
Prix AEM*	9,1 M€

AFTRAL & ENGIE INEO ALPES

LA MOTTE SERVOLEX

09/10/2025

France

Activités

La zone tertiaire de La Motte-Servolex est une des principales zones d'activités économiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes, alliant accessibilité, qualité de vie et dynamisme économique. Située à proximité du tunnel du Fréjus, elle offre un positionnement clé pour la distribution en Europe du Sud, renforçant son attractivité pour les entreprises.

L'actif est composé de deux bâtiments :

- Un immeuble de bureaux et d'activités occupé par Engie Inéo Alpes, acteur reconnu dans les infrastructures et services techniques.
- Un centre de formation exploité par AFTRAL, leader français de la formation en transport et logistique, en parfaite adéquation avec l'écosystème économique local.



Taux AEM*	7,09%
WALB / WALT	5,5 ans / 7,3 ans
Surface	2 225 m ²
Prix AEM*	3,5 M€

*Acte en main/frais compris.

ALDI – LA POSTE – SANTE

SEVRAN

30/10/2025

France

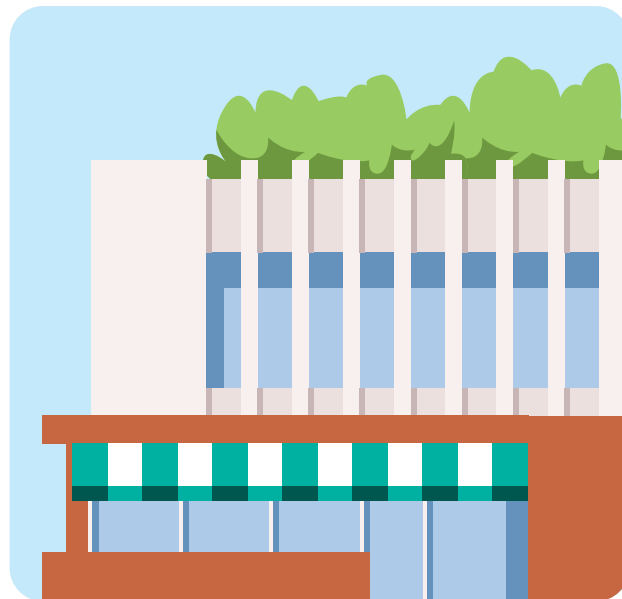
Santés/Commerces

Ce portefeuille, situé au cœur du nouveau quartier Westinghouse à Sevrans, s'inscrit dans un projet de mixité urbaine, primé par la Pyramide d'Argent pour la région Île-de-France.

Le portefeuille comprend quatre lignes complémentaires :

- ALDI, leader de la distribution alimentaire et locataire majoritaire,
- La Poste, service essentiel pour les habitants et les entreprises locales,
- Une pharmacie, répondant aux besoins de santé et de bien-être de la population,
- Cabinet de médecine générale, renforçant l'ancrage des services de proximité dans le quartier.

L'ensemble des baux en cours sont d'une durée minimum de 6 ans.



Taux AEM*	7,30%
WALB / WALT	3,1 ans / 6,9 ans
Surface	4 280 m²
Prix AEM*	7,6 M€

LE ALBA

SOPHIA ANTIPOLIS

17/12/2025

France

Bureaux

L'actif est situé au cœur de Sophia Antipolis, première technopole d'Europe, reconnue pour son écosystème innovant, sa concentration d'entreprises high-tech et sa qualité de vie.

L'actif accueille SAP, leader mondial des logiciels de gestion intégrée et premier éditeur européen de logiciels d'entreprise. Locataire historique du site, SAP a renouvelé son engagement en signant un nouveau bail de 9 ans, dont 6 ans fermes, au deuxième trimestre 2025. Ce renouvellement s'est accompagné d'un investissement de 1,5 million d'euros dans des travaux d'amélioration et de modernisation des locaux, témoignant de l'attachement de SAP à ce site.



Taux AEM*	7,10%
WALB / WALT	5,4 ans / 8,4 ans
Surface	3 778 m²
Prix AEM*	10,45 M€

*Acte en main/frais compris.

GROUPE CARSO

VENISSIEUX

18/12/2025

France

Santé

CARSO LSEHL, société leader dans les prestations analytiques environnementales et agroalimentaires, accréditée COFRAC et agréée par le ministère de la Santé, a cédé son siège social et son principal outil d'analyse dédié dans le cadre d'une opération de « sale and leaseback »**.

3 000 prélèvements sont analysés chaque jour sur ce site employant près de 400 personnes.

Cette transaction s'accompagne de la signature d'un bail ferme de 12 ans.



Taux AEM*	6,81%
WALB / WALT	12 ans
Surface	13 148 m ²
Prix AEM*	29,17 M€

*Acte en main/frais compris. **Acquisition à un propriétaire-utilisateur devenant locataire.

Point sur le marché de l'investissement en 2025

En 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France se caractérise par une sélectivité renforcée des investisseurs, commune à l'ensemble des classes d'actifs. Dans un contexte encore marqué par des incertitudes économiques, politiques et fiscales, les capitaux se concentrent prioritairement sur les actifs offrant les meilleurs fondamentaux, au détriment des produits secondaires ou insuffisamment différenciés.

Sur le segment des bureaux, cette dynamique se traduit par un rebond des volumes investis, malgré une baisse de la part relative de cette classe d'actifs dans l'allocation globale. Les investisseurs privilégient quasi exclusivement des actifs « prime », bien situés et conformes aux nouveaux usages et aux exigences environnementales. L'Île-de-France concentre ainsi l'essentiel des flux, tandis que les marchés secondaires continuent de subir une pression sur les valorisations. Cette évolution marque la fin progressive de la phase d'« office bashing », au profit d'un marché désormais polarisé, où seuls les immeubles de qualité retrouvent une réelle liquidité.

Le marché du commerce s'inscrit dans une logique similaire. Les capitaux se concentrent sur les emplacements les plus sécurisés, notamment les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux dominants, capables de capter des flux durables et de s'adapter à l'évolution des comportements de consommation. À l'inverse, les formats moins différenciants, comme certains retail parks, peinent à attirer les investisseurs, en raison d'un manque d'actifs disponibles de qualité et d'une offre transactionnelle limitée. Cette évolution traduit une polarisation croissante du marché, où la performance globale masque de fortes disparités entre actifs.

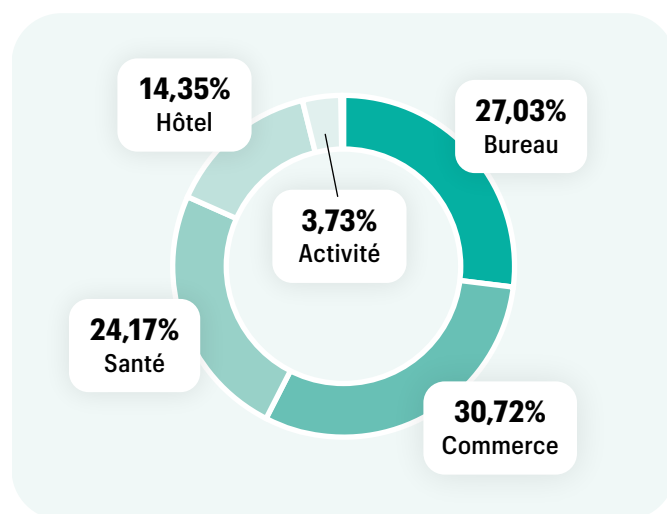
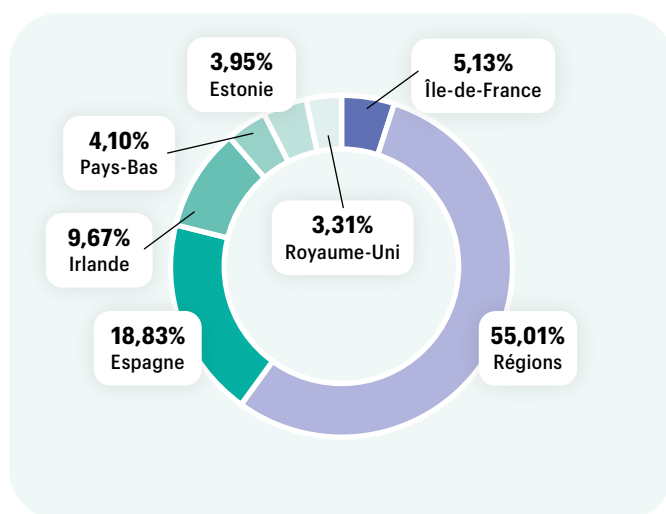
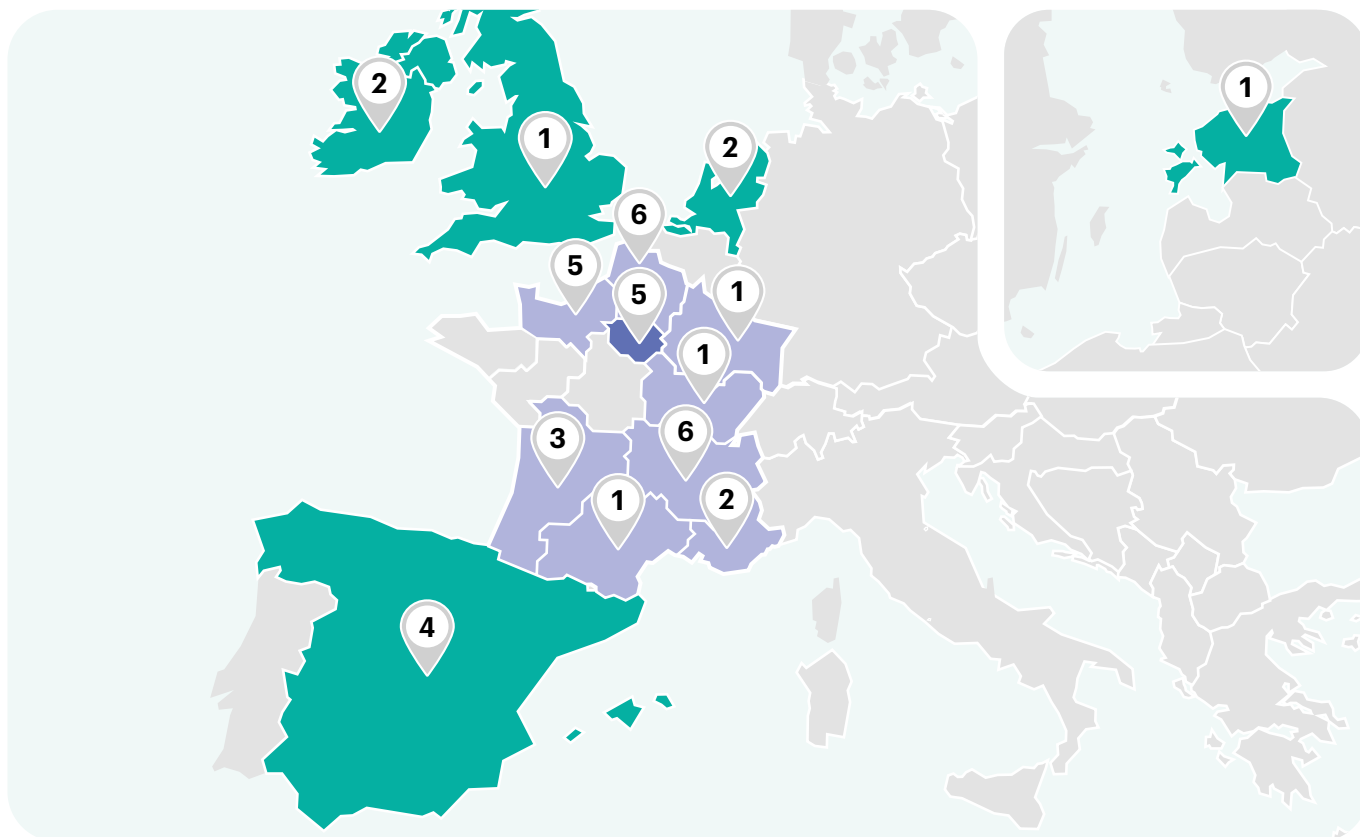
La logistique, quant à elle, connaît en 2025 une phase d'attentisme conjoncturel, matérialisée par un recul des volumes investis, notamment sur la dorsale logistique reliant Paris, Lyon et Marseille. Cette prudence reflète davantage un ajustement de cycle qu'un désintérêt structurel. Malgré des volumes en baisse, les investisseurs internationaux demeurent présents, confirmant l'attractivité durable du marché logistique français, soutenue par la qualité des infrastructures, la profondeur du marché et le rôle central de la France dans les chaînes de distribution européenne.

Ainsi, au-delà des spécificités propres à chaque classe d'actifs, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2025 est marqué par une logique transversale de recentrage sur la qualité, une polarisation accrue des investissements et une recherche renforcée de sécurité et de liquidité. Cette recomposition des flux traduit l'entrée du marché dans un nouveau cycle, dans lequel la performance repose avant tout sur la capacité des actifs à répondre durablement aux attentes des utilisateurs et des investisseurs.

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.

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.

Répartition géographique du patrimoine par lot



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

	BUREAU	COMMERCE	HÔTELLERIE	SANTÉ	ACTIVITÉ	TOTAL EN €	TOTAL EN %
ÎLE-DE-FRANCE	-	11 610 000 €	-	4 190 000 €	-	15 800 000 €	5,13%
DONT PARIS	-	-	-	-	-	-	0,00%
RÉGIONS	41 450 000 €	76 630 000 €	-	47 800 000 €	3 300 000 €	169 180 000 €	55,01%
ÉTRANGER	41 680 000 €	6 265 000 €	44 130 000 €	22 339 000 €	8 175 000 €	122 589 000 €	39,86%
TOTAL	83 130 000 €	94 505 000 €	44 130 000 €	74 329 000 €	11 475 000 €	307 569 000 €	100%

Point sur le marché

Le commerce alimentaire

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 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 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 secteur de la logistique

Le marché de la logistique s’est quelque peu ralenti au cours des 9 premiers mois de l’année 2025 mais est reparti à la hausse au 4^e trimestre, ce qui a permis de réduire la tendance baissière globale.

La demande placée du créneau de surface supérieures à 5 000 m² atteint fin 2025, 3,2 millions de m², soit une baisse de 4% sur l’année. Le premier semestre a fortement impacté le taux de locaux disponibles dans ce secteur à la suite d’une baisse de 17% de la commercialisation causée par l’incertitude économique.

Néanmoins, les trimestres suivants ont montré une stabilisation voire une hausse grâce au segment « mid-size » (10 000m² à 40 000m²) et également grâce à l’attractivité géographique des villes comme Paris, Marseille, Lyon et Lille (représentant 61% de la demande placée annuelle) qui ont permis de redynamiser ce domaine d’activité.

L’immobilier logistique en France a connu plusieurs années de croissance rapide, cependant une stabilisation se fait ressentir en fin d’année 2025. La demande placée reste significative malgré un taux de vacance encore élevé qui néanmoins progresse également vers la stabilisation.

L’avenir tend vers un marché plus stable et sélectif grâce aux stratégies d’investissement davantage diversifiées.

Le secteur de la santé

En 2025, l'immobilier de santé en France a connu une reprise progressive et dynamique après un recul marqué en 2024. Le volume investi au cours de l'année a atteint près de 650 millions d'euros, confirmant l'intérêt des investisseurs pour ce secteur.

Le taux d'occupation se renforce et améliore la rentabilité. Ce constat se fait nettement ressentir en Île-de-France où de nombreuses transactions ont eu lieu faisant de Paris et la grande couronne un moteur de l'immobilier de santé. L'intérêt pour ces zones est dû à la forte densité de population, à la concentration de réseaux de soins et à la forte liquidité des transactions.

En régions, le marché s'est également développé, grâce à de nombreuses séries de transactions dans de grandes métropoles ainsi qu'en périphérie. Cela résulte de l'accroissement des besoins en maisons de santé, EHPAD et résidences médicalisées. Ces deux dernières typologies sont actuellement en plein essor et assurent un très bon taux d'occupation locative.

Malgré une attractivité plus faible en régions par rapport à celle de l'Île-de-France, le secteur de la santé a connu un réel rebond en 2025. Les EHPAD et maisons de retraite représentent un moteur sur ce segment. Au vu de l'accroissement du nombre de personnes âgées, les besoins ne cesseront de s'accroître dans les années futures.

Le secteur de l'hôtellerie

En 2025, le marché de l'investissement hôtelier en France a atteint un volume d'investissement entre 2,2 et 2,5 milliards d'euros, qui est supérieur à celui de 2024 mais encore inférieur au niveau d'avant la pandémie. Les acquisitions réalisées durant l'année ont principalement eu lieu dans Paris ainsi que dans les grandes métropoles françaises, portant le taux d'occupation national à 67%.

Le marché espagnol fut particulièrement dynamique en 2025 occupant la première place face à l'Italie et au Portugal. Plus de 4,2 milliards d'euros ont été investis au cours de l'année, soit une progression de 26%.

L'année 2025 fut très favorable pour le secteur de l'hôtellerie notamment en Espagne et en France avec une croissance significative.

Le secteur du bureau

Au cours de l'année 2025, le marché du bureau a connu une stagnation voire une baisse sur le marché français.

Durant le 1^{er} semestre 2025, la demande placée en Île-de-France a baissée à hauteur de 12% par rapport à 2024, représentant un volume de 768 000 m². Cette baisse reflète un contexte économique sinistré, entraînant une réticence des entreprises à se développer. Les données du 2nd semestre de l'année ne se sont pas améliorées, une chute de 20% a pu être constatée.

Néanmoins, Paris reste un moteur significatif avec près de 46% de la demande placée en Île-de-France cependant, la capitale connaît certaines différences en fonction des secteurs :

- Paris QCA qui représente 41% de la demande placée, subit une baisse de 22% par rapport à la moyenne quinquennale,
- Le sud de Paris se voit marqué par une baisse des prises à bail,
- Le nord-est de Paris montre une nette progression de +23% sur l'année 2025.

Le nombre de mètres carrés disponibles en Île-de-France ne cesse de s'accroître et a dépassé les 6,2 millions de m² sur l'exercice 2025 représentant un taux de vacance d'environ 11,2%.

La première couronne et La Défense affichent un nombre de m² disponibles important, se traduisant par une demande excessivement faible. Le créneau de surfaces de 5 000 m² a principalement vu son nombre de transactions baisser au cours de l'année.

En parallèle, le marché du bureau en régions est également en baisse avec une demande placée prudente et variable en fonction des régions. Les métropoles du sud-ouest et sud-est sont les moins touchées par la baisse de la demande placée, et se voit même progresser, contrairement à Lyon et Rennes qui voient leur taux de vacance locative augmenter.

En Europe, le secteur du bureau s'est redynamisé et connaît une nette amélioration notamment grâce au retour progressif des salariés sur site et à la diminution du télétravail. Les bureaux « prime » restent en forte demande tandis que les bureaux secondaires peinent à être reloués.

En résumé, L'Île-de-France constate une demande locative nettement inférieure à 2024 avec un taux de vacance en progression. Malgré ceci, les bureaux prime dans les quartiers centraux continuent de maintenir un niveau de performance correcte compte tenu des tensions locatives sur le marché. En région, la demande placée reste relativement faible et hétérogène en fonction des villes. De même, en Île-de-France, où les grandes surfaces n'attirent plus et se fragilisent.

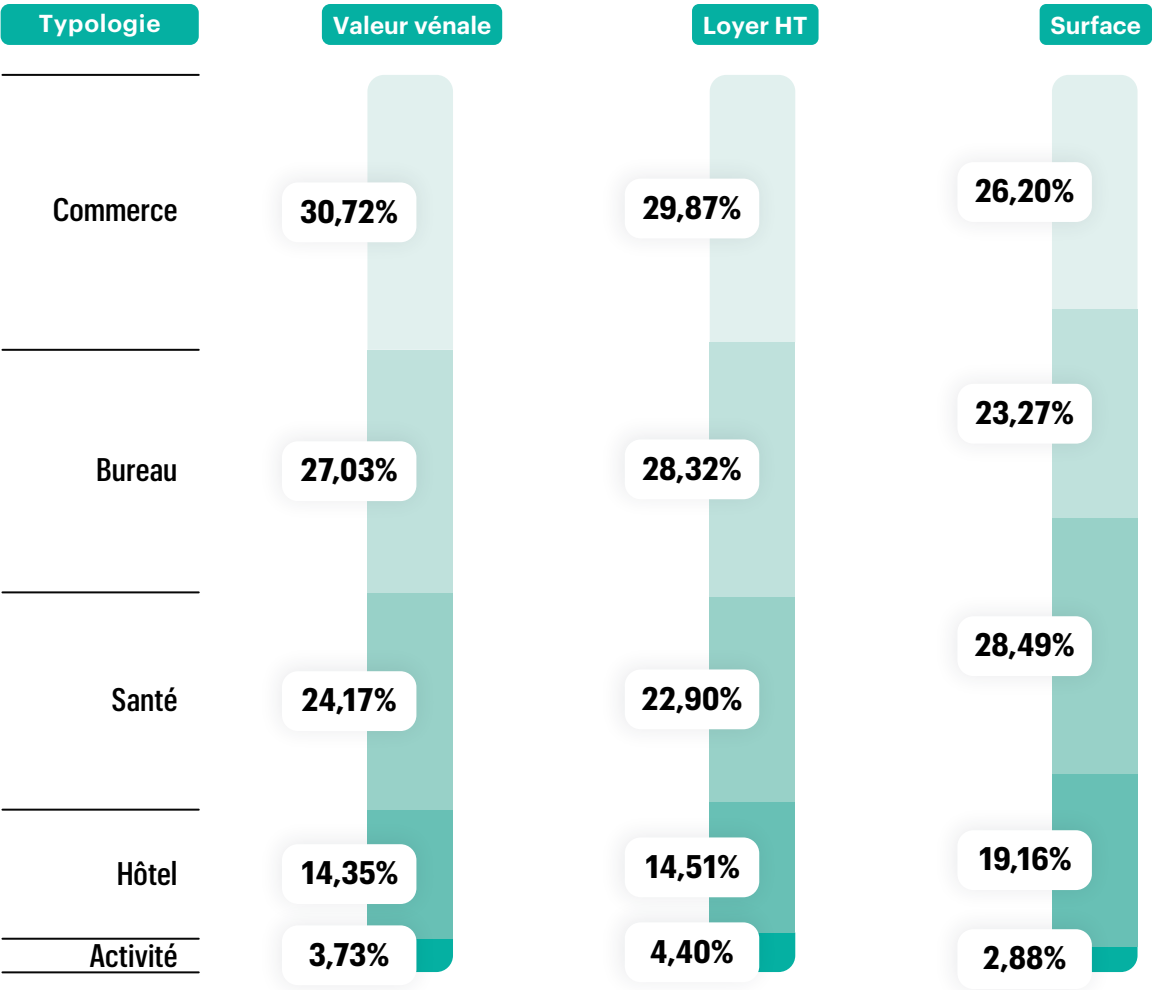
L'Europe

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 19 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 et notamment avec des actifs incluant les critères ESG qui peuvent être déterminants.

Répartition des loyers et des surfaces par typologie d'activité



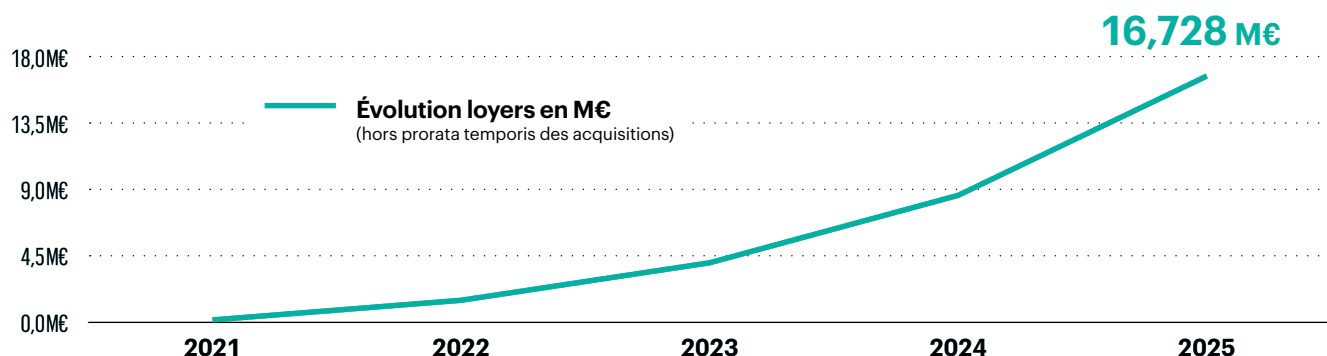
Politique d'investissement immobilier

La Société de gestion concentre ses investissements sur les secteurs dits nécessaires aux besoins essentiels : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs qui ont réussi à se repositionner sur le marché en maintenant leur rentabilité. L'objectif de cette sélection est de constituer un patrimoine diversifié permettant de mutualiser les risques. Elle demeure attentive à toute opportunité d'acquisition conformément à l'article 2 des statuts de la SCPI CRISTAL Life et à sa politique d'investissement telle que définie dans sa note d'information.

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives – Évolution des loyers

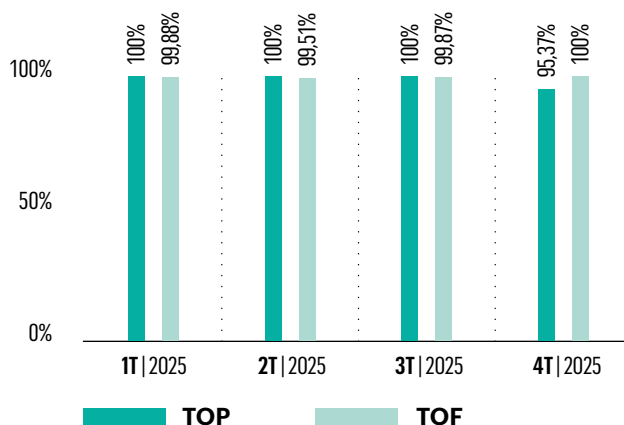
Au titre de l'année 2025, la SCPI CRISTAL Life a facturé hors taxes et hors charges 16 728 571 € de loyers, soit une augmentation de 94%.



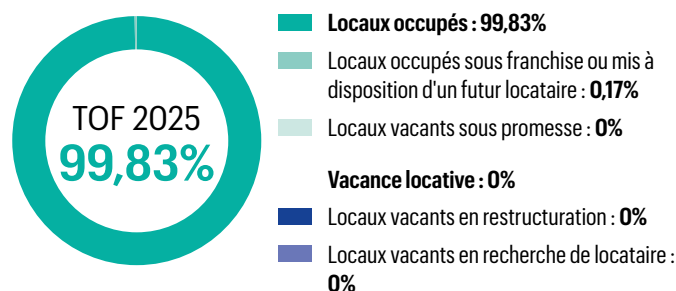
Taux d'occupation financier

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



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Les acquisitions de CRISTAL Life ont exclusivement porté sur des actifs en exploitation permettant à la SCPI d'afficher un taux attractif.

Contentieux en cours

Contentieux contre la société DEEPI

Par assignation signifiée en date du 24 juin 2025 à la SCPI CRISTAL Life, la société DEEPI a saisi le Tribunal des Activités Économiques de Paris sollicitant sa condamnation au paiement de 10 800 € 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.

Contentieux contre la SARL COULARDIS et la SCI FRADIN GRAND SUD

Depuis novembre 2017, la société COULARDIS était preneuse à bail d'un local commercial auprès de la société FRADIN GRAND SUD. Elle a sollicité de son bailleur, pendant 3 années consécutives et en vain, la régularisation annuelle de ses charges ainsi que la transmission des pièces permettant de s'assurer de son assiette.

À défaut de réponse adéquate, la société COULARDIS a relancé le bailleur à plusieurs reprises. En fin d'année 2021, la SCPI CRISTAL Life est venue aux droits de la société FRADIN GRAND SUD lors de l'acquisition de l'immeuble.

En février 2022, la SARL COULARDIS a assigné la SCI FRADIN GRAND SUD et la SCPI CRISTAL Life devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux aux fins de voir :

- Réputer non écrites les clauses du bail relatives à la prise en charge par la SARL COULARDIS des dépenses afférentes aux parties communes ;
- Dire et juger que seules les charges strictement imputables aux parties privatives louées par la SARL COULARDIS lui seront opposables ;
- Dire et juger que la SCI FRADIN GRAND SUD ne justifie pas de la réalité des charges provisionnées depuis 2017, à l'exception de la taxe foncière de l'année 2020 ;
- La condamner de ce chef à rembourser à la SARL COULARDIS la somme de 64 450 € indument provisionnée ;
- Condamner la société FRADIN GRAND SUD aux entiers dépens et à verser à la SARL COULARDIS la somme de 4 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement du 4 décembre 2025, le tribunal a condamné l'ancien bailleur, la société FRADIN GRAND SUD, à rembourser à la société COULARDIS l'intégralité des sommes versées au titre des charges, taxes et travaux, soit 45 455 €.

La société FRADIN GRAND SUD succombant, le tribunal l'a condamné à payer à la société CRISTAL Life la somme de 2 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société COULARDIS a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 8 janvier.

La procédure d'appel est en cours

Contentieux contre la SASU GREECE 103

La SASU GREECE 103 a sollicité la SCPI afin de faire diminuer le montant de son loyer et qu'il corresponde à un taux d'effort à hauteur de 2%. À la suite d'échanges infructueux la SASU GREECE 103 a assigné la SCPI devant le tribunal judiciaire aux fins de voir :

- réviser les conditions locatives du bail afin de permettre d'assurer la pérennité de la société GREECE 103 et des relations contractuelles existant entre cette dernière et la société CRISTAL Life.
- si, par impossible, le tribunal jugeait qu'il n'y ait pas lieu de révision des conditions du bail litigieux sur le fondement des obligations de coopération, de loyauté et de bonne foi ;
- fixer le montant du loyer afin qu'il corresponde à un taux d'effort de 2%.

Par courrier en date du 2 octobre 2025, la société GREECE 103 a demandé la résiliation du bail au 31 octobre 2025 avec une restitution des locaux au 31 décembre 2025 ainsi qu'une indemnité correspondant à 50% du montant des loyers dus entre le 1^{er} novembre 2025 et le 31 décembre 2026 soit 184 990 €.

Par courrier en date du 27 octobre 2025, la SCPI a adressé au preneur une mise en demeure de reprise d'activité, consécutivement à une injonction municipale de dépose des dispositifs publicitaires de l'enseigne Netto, l'exploitation du site étant à l'arrêt depuis plusieurs mois.

L'audience de mise en état initialement fixée au 5 mai 2025 a été successivement renvoyée au 12 juin, 8 octobre et 11 décembre 2025, puis à nouveau au 12 février 2026.

La procédure suit son cours.

Provision pour créances douteuses

Une somme de 47 704 € a été provisionnée au titre des créances douteuses.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

CRISTAL Life a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 396 702 € à la clôture de l'exercice.

Pour rappel, le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} 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 13 608 825 €, soit 10,70 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 14 006 278 €.

Affectation du résultat

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

RÉSULTAT NET AU 31/12/2025	14 006 278 €
Report à nouveau	642 914 €
Résultat disponible à affecter	14 649 192 €
Affectation à la distribution de dividendes	13 613 171 €
Solde au report à nouveau 31/12/25	1 036 021 €
LES ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSÉS :	
1T2025 (règlement en avril 2025)	2 660 785 €
2T2025 (règlement en juillet 2025)	3 174 881 €
3T2025 (règlement en octobre 2025)	3 590 267 €
Octobre 2025 (règlement en novembre 2025)	1 304 921 €
Novembre 2025 (règlement en décembre 2025)	1 374 891 €
Décembre 2025 (règlement en janvier 2026)	1 507 426 €
Soit un total de	13 613 171 €

Ventilation du résultat distribuable :

Part du report à nouveau sur le résultat distribuable	7,07%
Part de la fiscalité payée par Cristal Life pour le compte des associés sur le résultat à affecter	–
Part de la distribution de la plus-value sur le résultat distribuable sur le résultat à affecter	–
Part du résultat distribué sur le résultat distribuable	92,93%

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^{er} 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 ^{er} janvier *	196 €	200 €	200 €	204 €	206 €
Dividende versé au titre de l'année par part (cumul parts en jouissance au 31/12/N)	2,55 €	11,01 €	12,04 €	13,28 €	13,47 €
Taux de distribution	5,37%	5,51%	6,02%	6,51%	6,54%

* frais inclus.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

La valeur d’expertise du patrimoine communiquée par BNP Paribas Real Estate Valuation France s’élève à 307 569 000 € (hors droits).

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.

Cette dernière peut être comparée à la valeur des immeubles hors droits et hors frais qui s’élève à 283 160 808 €.

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 (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD AU 31/12
BUREAU					
2022	Saint-Etienne (42)	14 421 233 €	909 124 €	13 512 109 €	10 550 000 €
2023	Noordwijk (Pays-Bas)	4 968 168 €	523 491 €	4 417 260 €	4 425 000 €
2023	Las Rosas de Madrid (Espagne)	7 965 035 €	165 035 €	7 800 000 €	8 925 000 €
2024	Saint-Fons (69)	8 794 000 €	173 546 €	8 620 000 €	9 600 000 €
2024	Dublin (Irlande)	1 907 662 €	143 869 €	1 770 395 €	1 420 000 €
2024	Pierrelate (26)	5 810 497 €	115 410 €	5 695 097 €	5 900 000 €
2024	Limerick (Irlande)	15 079 770 €	1 098 403 €	13 981 367 €	14 000 000 €
2025	Mont-de-Marsan (40)	5 889 710 €	337 062 €	5 515 810 €	5 600 000 €
2025	Sophia Antipolis (06)	10 451 500 €	675 500 €	9 776 000 €	9 800 000 €
COMMERCE					
2021	Auzeville Tolosane (31)	4 541 826 €	284 845 €	4 250 000 €	4 210 000 €
2021	Bordeaux (33)	931 836 €	20 087 €	911 749 €	1 000 000 €
2021	Bordeaux (33)	2 121 718 €	33 662 €	2 075 983 €	2 060 000 €
2022	Reims (51)	436 779 €	8 781 €	427 998 €	500 000 €
2022	Marseille (13)	6 259 789 €	111 789 €	6 148 000 €	6 600 000 €
2022	Granollers (Espagne)	4 500 459 €	160 459 €	4 340 000 €	4 845 000 €
2023	Lons le Saunier (39)	14 873 398 €	961 120 €	13 912 278 €	16 500 000 €
2023	Le Chesnay (78)	3 314 270 €	59 161 €	3 247 870 €	3 330 000 €
2024	Annemasse (74)	978 099 €	20 352 €	957 746 €	1 270 000 €
2024	Dublin (Irlande)	15 332 896 €	1 156 353 €	14 229 605 €	14 330 000 €
2024	Limoges (87)	1 525 183 €	-	1 525 183 €	1 740 000 €
2025	Lille Béthune (59)	5 084 112 €	172 €	5 083 941 €	8 500 000 €
2025	Lille Béthune (59)	6 147 358 €	208 €	6 147 150 €	6 360 000 €
2025	Lille Béthune (59)	6 671 493 €	225 €	6 671 268 €	10 260 000 €
2025	Lille Béthune (59)	4 911 896 €	166 €	4 911 730 €	6 740 000 €
2025	Lille Béthune (59)	6 933 561 €	234 €	6 933 327 €	7 120 000 €
2025	Lille Béthune (59)	3 549 145 €	120 €	3 549 025 €	4 770 000 €
2025	Sevran (93)	6 292 801 €	467 003 €	5 825 798 €	7 360 000 €
2025	Sevran (93)	435 506 €	32 320 €	403 186 €	920 000 €
SANTÉ					
2021	Bordeaux (33)	268 046 €	5 778 €	262 268 €	320 000 €
2021	Gennevilliers (92)	803 637 €	14 637 €	789 000 €	830 000 €
2021	Lille Pierre Legrand (59)	1 455 200 €	-	1 455 200 €	1 420 000 €
2022	Reims (51)	522 150 €	10 498 €	511 652 €	490 000 €
2022	Lille Faubourg (59)	734 076 €	49 076 €	685 000 €	690 000 €
2022	Dunkerque (59)	1 152 627 €	75 382 €	1 077 245 €	1 020 000 €
2023	Bayeux (14)	1 664 271 €	102 869 €	1 558 777 €	1 790 000 €
2023	Caen (14)	1 258 714 €	77 875 €	1 178 852 €	1 250 000 €
2023	Herouville (14)	1 704 652 €	107 127 €	1 594 921 €	1 720 000 €

ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE (DPT)	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	FRAIS DROITS HORS TAXES*	PRIX HT HD HORS FRAIS	EXPERTISE HD AU 31/12
2023	Lisieux (14)	1 565 958 €	96 306 €	1 466 700 €	1 360 000 €
2023	Valenciennes (59)	541 148 €	34 445 €	505 549 €	520 000 €
2023	Valenciennes (59)	394 324 €	25 940 €	368 384 €	410 000 €
2023	Valenciennes (59)	627 593 €	41 286 €	586 307 €	620 000 €
2023	Villers Cotterets (02)	3 699 210 €	233 957 €	3 459 000 €	3 800 000 €
2023	Montreuil (93)	566 215 €	12 084 €	554 535 €	590 000 €
2024	Annemasse (74)	1 064 401 €	17 752 €	1 042 254 €	1 370 000 €
2024	Le Havre (76)	1 378 250 €	87 342 €	1 280 000 €	1 420 000 €
2024	Montreuil (93)	1 418 400 €	98 030 €	1 325 000 €	1 340 000 €
2024	Tallinn (Estonie)	11 599 997 €	94 997 €	11 505 000 €	12 150 000 €
2025	Bedford (Royaume-Uni)	10 696 648 €	500 171 €	10 196 478 €	10 189 000 €
2025	Sevran (93)	310 320 €	23 030 €	287 291 €	660 000 €
2025	Sevran (93)	497 218 €	36 900 €	460 318 €	770 000 €
2025	Vénissieux (69)	29 173 903 €	1 679 795 €	27 494 108 €	28 600 000 €
HÔTELLERIE					
2024	Roquetas De Mar (Espagne)	21 807 612 €	307 612 €	21 500 000 €	24 370 000 €
2025	Mojacar (Espagne)	18 240 383 €	321 222 €	18 000 000 €	19 760 000 €
ACTIVITÉ					
2025	Amsterdam (Pays-Bas)	9 051 388 €	951 388 €	8 100 000 €	8 175 000 €
2025	La Motte Servolex (73)	2 050 597 €	141 883 €	1 908 714 €	1 840 000 €
2025	La Motte Servolex (73)	1 470 097 €	101 717 €	1 368 380 €	1 460 000 €
TOTAUX		295 846 736 €	12 707 594 €	283 160 808 €	307 569 000 €

*TVA récupérable donc n'étant pas intégrée

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 (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

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 Code monétaire et financier). 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 5,46%, de 3,84% de frais d'intermédiation et de 12% correspondant aux frais de souscription.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	295 633 949 €	176,49 €
Valeur de réalisation	313 040 553 €	186,88 €
Valeur de reconstitution	379 726 957 €	226,69 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	100 756		149 963		352 853		714 556		1 271 660	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	2,16 €	100,00%	11,83 €	82,37%	14,12 €	40,88%	14,06 €	40,05%	14,26 €	50,39%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	0,38 €	1,10%	0,54 €	1,55%	0,25 €	0,90%
Produits divers	-	-	2,53 €	17,63%	20,04 €	58,02%	20,50 €	58,40%	13,78 €	48,71%
TOTAL DES REVENUS	2,16 €	100,00%	14,36 €	100,00%	34,54 €	100,00%	35,11 €	100,00%	28,29 €	100,00%
CHARGES										
Charges immobilières	0,74 €	51,75%	2,15 €	47,41%	2,80 €	11,18%	2,15 €	8,60%	1,40 €	8,20%
Autres frais de gestion	0,69 €	48,25%	2,39 €	52,59%	22,24 €	88,82%	22,83 €	91,40%	15,64 €	91,80%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,43 €	100,00%	4,54 €	100,00%	25,04 €	100,00%	24,97 €	100,00%	17,04 €	100,00%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	2,53 €	99,79%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	0,01 €	0,21%	0,08 €	100,00%	0,26 €	100,00%	0,18 €	100,00%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	2,54 €	100,00%	0,08 €	100,00%	0,26 €	100,00%	0,18 €	100,00%
TOTAL DES CHARGES	1,43 €	100,00%	7,08 €	100,00%	25,12 €	100,00%	25,23 €	100,00%	17,22 €	100,00%
RÉSULTAT COURANT	0,73 €	-	7,28 €	-	9,42 €	-	9,88 €	-	11,07 €	-
Variation report à nouveau	-	-	0,17 €	-	1,33 €	-	0,24 €	-	0,31 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	-	-	11,01 €	-	8,31 €	-	9,64 €	-	8,60 €	-

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

Évolution du prix de souscription

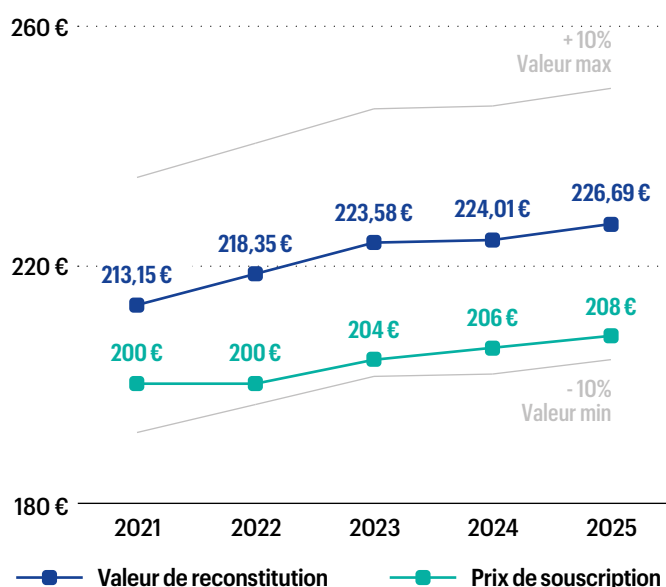
Depuis le 1^{er} novembre 2025, le prix de souscription d'une part est fixé à 208 € et se décompose comme suit :

Valeur nominale de 150 € + Prime d'émission de 33,04 € + Frais de souscription de 24,96 €.

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



Évolution du prix de la part

EXERCICE	2021	2022	2023	2024	2025	À COMPTER DU 01/11/2025
Valeur de retrait au 1 ^{er} janvier	176,00 €	176,00 €	176,00 €	179,52 €	181,28 €	183,04 €

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} 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 172,28 € par part pour les résidents fiscaux français et à 165,81 € 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 2 117 864 € TTC au titre de l'administration de la société, à 17 168 610 € TTI au titre de la collecte des capitaux, à 1 923 480 € TTI au titre de la commission d'acquisition d'actifs et à 41 685 € TTI au titre de la commission de gestion de la trésorerie.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la société Inter Gestion Groupe la somme de 10 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Fixation du montant des jetons de présence alloués 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 2026 à la somme de 3 600 €.

Pour l'exercice 2025, les 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.

Modifications statutaires

Modification des articles 4, 6, 15, 18, 20, 23, 28 et 30 des statuts

La Société de gestion propose de modifier :

- l'article 6 des statuts afin de porter le capital social statutaire de quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €) à un milliard d'euros (1 000 000 000 €),
- 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 et réglementaires applicables aux SCPI,
- l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément à la réglementation en vigueur,
- l'article 6 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.

Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers

Consciente des impacts économiques et environnementaux sur la santé financière de ses locataires, la SCPI CRISTAL Life cherche la régularité de la performance et la valorisation sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels.

La SCPI CRISTAL Life est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) pour sa politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille.

Le label ISR est un outil permettant de choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, le label a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

Le label ISR, attribué au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, constitue un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable. Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Les objectifs généraux de la démarche ISR dans la politique d'investissement de la SCPI CRISTAL Life visent à constituer un portefeuille d'actifs qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : connaître et explorer le potentiel environnemental de son patrimoine immobilier ainsi que réduire son empreinte carbone.
- Social : s'assurer que les actifs sont en rapport avec les besoins du territoire, et que leurs activités accueillent tous les utilisateurs quels que soient leur âge, taille ou handicap.
- Gouvernance : implémenter une politique ISR qui engage toutes les parties prenantes.

Objectifs environnementaux

Réaliser des audits énergétiques et assurer le suivi de la consommation d'énergie pour identifier comment améliorer la performance énergétique et carbone. Parallèlement, limiter le gaspillage de l'eau en investissant dans des solutions hydro économes, en optimisant la gestion des déchets (en particulier pour les bâtiments de santé ainsi que les sites comprenant des déchets dangereux et chimiques). Avec une présence en régions, de nombreuses réflexions seront menées pour exploiter au maximum les possibilités de biodiversité.

Objectifs sociaux et sociétaux

Privilégier des investissements sur les secteurs nécessaires aux besoins essentiels : l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs.

Ainsi, le fonds recherche des investissements qui privilégient l'accessibilité et le confort des occupants (les actifs concernés devront se situer à moins de 500 mètres d'un mode de transport en commun et assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif).

En parallèle, la Société de gestion accorde de l'importance à ce que les services rendus aux occupants par les parties prenantes de nos investissements aient un standard de qualité pour faciliter l'accueil de personnes.

Objectifs de gouvernance et relations avec les parties prenantes

La mise en place d'une politique ISR est un des points fondamentaux de la stratégie ISR du fonds. Pour y parvenir, Inter Gestion REIM, gérante, s'est dotée d'un référent ISR. Il améliorera la performance des actifs sur les thématiques ESG, et assurera des formations et sensibilisations sur les sujets ESG en interne avec les parties prenantes. L'objectif est d'engager tous les acteurs dans une gestion responsable. Cet engagement se traduit aussi par la distribution d'un guide des bonnes pratiques, et la réalisation d'enquêtes de satisfaction tous les trois ans pour améliorer le confort et parvenir à une meilleure relation avec les occupants. Parallèlement, les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM s'adapteront à l'ambition et se verront intégrer des clauses spécifiques. Les contrats avec les locataires incluront des baux verts vis-à-vis des preneurs pour assurer que la responsabilité ESG soit partagée avec toutes les parties prenantes. Les parties prenantes clés identifiées sont : Inter Gestion REIM, Inter Gestion Groupe, les locataires et les prestataires associés.

Une grille a été élaborée afin de mesurer l'engagement ESG comme défini par le référentiel du Label ISR, ce qui permet l'évaluation de la performance des actifs immobiliers du fonds : la grille permet d'avoir une notation ESG de chaque actif. Une note minimale (seuil) a été définie pour chaque thématique : E, S et G et en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds. Ainsi, le seuil fixé permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

- Best in progress : actifs dont le score est inférieur au « score seuil ESG ». Amélioration d'au moins 20% dans les 3 ans ou atteinte du score seuil ESG.
- Best in class : actifs dont le score est supérieur au « score seuil ESG ». Au minimum, maintenir le score ESG moyen de ce panier d'actifs.

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.

Risques inhérents au règlement Européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR)

(i) Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

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 de transition 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

CRISTAL Life répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). La société promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissements durables. À ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G. »).

Le processus d'investissement intègre une analyse ESG et une politique d'exclusion. La Société de gestion identifie les risques et les opportunités d'investissement liés aux principales tendances en matière de durabilité. Une grille a été élaborée afin de mesurer l'engagement ESG comme défini par le référentiel du Label ISR, ce qui permet l'évaluation de la performance des actifs immobiliers du fonds : la grille permet d'avoir une notation ESG de chaque actif.

L'actif est évalué sur dossier sur huit critères pour la typologie bureau et sept critères pour les typologies commerce et la santé. Les actifs n'atteignant pas la moyenne de 5/10 sont exclus du processus d'acquisition. Une évaluation en due diligence technique permet de définir les CAPEX pour atteindre les objectifs BIC ou BIP qui devront être pris en considération lors de l'offre d'achat définitive en cohérence avec l'objectif du fonds. Le pôle investissement exclu les actifs qui ne remplissent pas les critères de base en matière d'investissement responsable.

(ii) 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 de d'efficacité environnementale.

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.

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

La Société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit.

Les informations liées au Règlement (UE) 2019/2088 présentées ci-dessus ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de ces informations sera réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la Société de gestion.

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.

Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco 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 m² 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.

SFDR

Dénomination du produit : CRISTAL Life

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**.

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

Inter Gestion REIM s'est engagée à promouvoir les caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la labélisation ISR Immobilier. Elle intègre de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à sa politique d'investissement et mène une approche « best in progress ». Plus précisément, elle vise le maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI ainsi que l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

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 ce cadre, la SCPI s'est fixée les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants :

Objectifs environnementaux :

- Réaliser des audits énergétiques et mettre en place au moins 2 mesures d'économie d'énergie
- Atteindre au moins 2 solutions pour réduire la consommation d'eau par actif
- Mettre en place un espace dédié à la collecte des déchets par actif

Objectifs Sociaux :

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont à 500m d'un transport en commun
- Assurer aux locataires au moins un critère de confort par actif

Objectifs de Gouvernance :

- Ajouter des clauses ESG aux contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Ajouter des clauses ESG aux baux des locataires
- Nommer un référent RSE sur chaque actif
- Communiquer un guide de bonnes pratiques et un questionnaire de satisfaction à chaque locataire du patrimoine

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

INDICATEURS	PERFORMANCES
Performance énergétique en kWh/m ²	194
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2	23,62
Part des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	60,50%
Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	62,80%
Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	37,15%
Part des actifs à proximité des transports en commun	88,40%
Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats directs des prestataires	100,00%
Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	11,10%

Les performances publiées se basent sur les données 2025.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEURS	PERFORMANCES ANNÉE N-2	PERFORMANCES ANNÉE N-1	PERFORMANCES ANNÉE N
Performance énergétique en kWh/m ²	287,9	215,61	193
Émissions de GES en kgCO ₂ eq/m ² Scopes 1 & 2	21,9	28,89	23,62
Part des actifs équipés de solutions hydro-économes pour l'ensemble des équipements consommant de l'eau (robinets, WC, urinoirs, douches et équipements électroménagers)	70,80%	63,90%	60,50%
Part des actifs comprenant des espaces conformes à la collecte de déchets	62,50%	61,10%	62,80%
Part des occupants avec un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores)	63,50%	51,00%	58,10%
Part des actifs à proximité des transports en commun	83,30%	88,90%	88,40%
Part des actifs ayant inscrit des clauses ESG dans les contrats des prestataires	87,50%	77,80%	100,00%
Part des actifs sur lesquels un référent RSE a été nommé	15,00%	22,20%	11,10%

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.

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.

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.

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

La SCPI ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

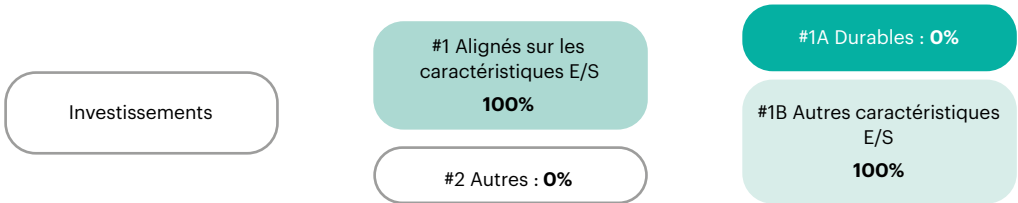
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

VILLE	PAYS	ACTIVITÉ	PART EN VALEUR
LILLE	FRANCE	COMMERCE	11,24%
VENISSIEUX	FRANCE	SANTÉ	9,96%
ROQUETAS DE MAR	ESPAGNE	HOTEL	7,54%
LONS LE SAUNIER	FRANCE	COMMERCE	6,43%
MOJACAR	ESPAGNE	HOTEL	6,19%
DUBLIN	IRLANDE	BUREAU	4,89%
SAINT-ETIENNE	FRANCE	BUREAU	4,87%
LIMERICK	IRLANDE	BUREAU	4,84%
TALLINN	ESTONIE	SANTÉ	3,95%
BEDFORD	UK	SANTÉ	3,48%

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.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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 :

Le symbole 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 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 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⁽¹⁾ ?

- ☐ 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 Life 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.

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'élève 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 ».

(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.

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 :

Sur le pilier Environnement :

- Étendre le suivi des consommations d'énergie aux parties privatives et communes
- Conduire une analyse de l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques
- Recenser les équipements hydro-économes installés sur les actifs

Sur le pilier Social :

- Sélectionner des actifs situés à proximité d'un réseau de transports en commun
- Installer des dispositifs de contrôle de l'éblouissement solaire

Sur le pilier Gouvernance :

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats des prestataires gérés par Inter Gestion REIM
- Former l'ensemble des collaborateurs aux enjeux ISR
- Organiser des comités verts avec les locataires
- Intégrer le plan d'actions ISR dans le Plan de Travail Pluriannuel
- Nommer un référent RSE au sein des actifs

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 ?

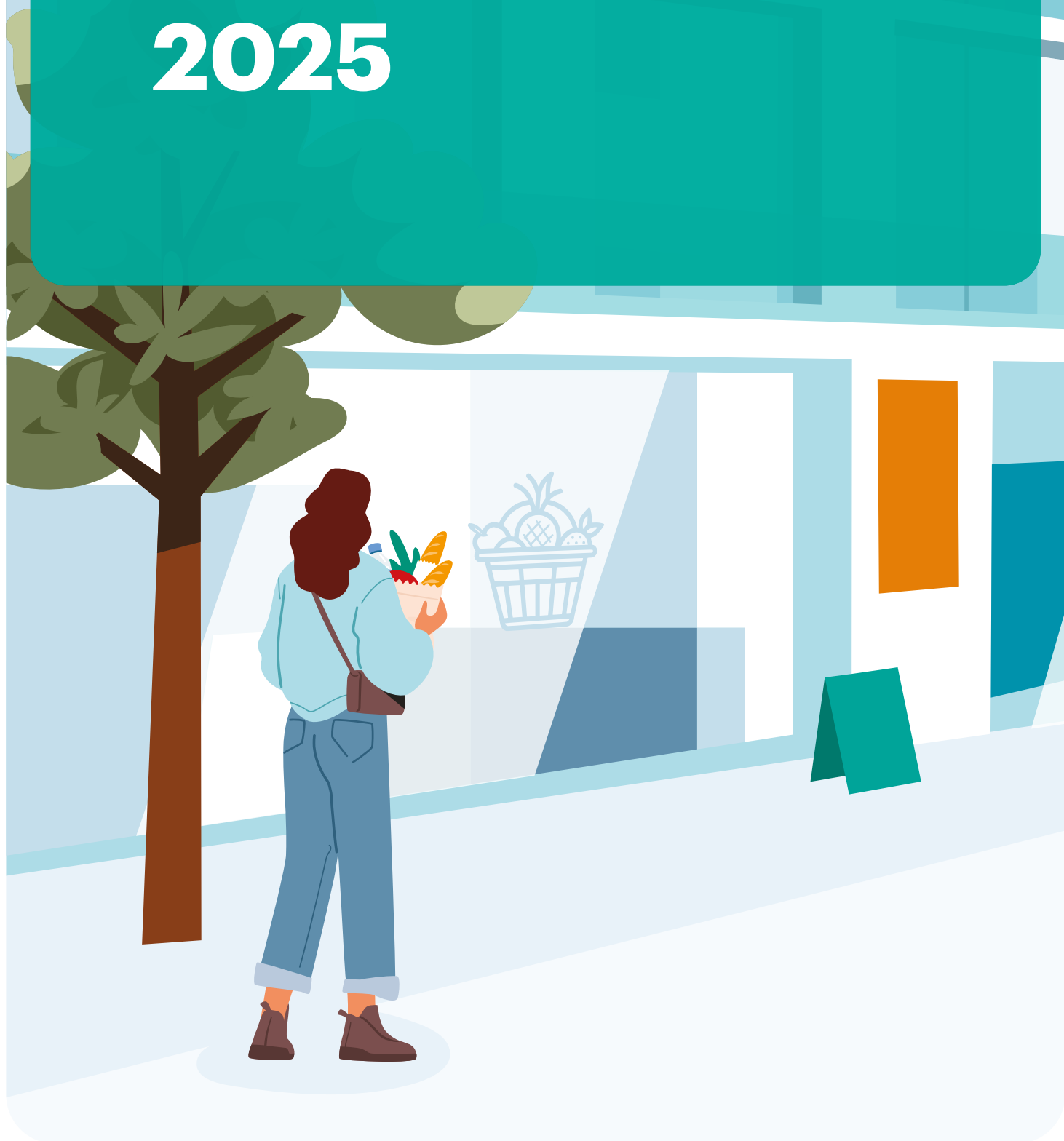
Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

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 sociale qu'il promeut.

Les comptes au 31 décembre 2025



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
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	290 162 396 €	307 569 000 €	165 231 968 €	174 027 000 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(396 702) €	(396 702) €	(205 702) €	(205 702) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	289 765 694 €	307 172 299 €	165 026 266 €	173 821 298 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
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	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	666 079 €	666 079 €	426 079 €	426 079 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	4 784 881 €	4 784 881 €	2 674 597 €	2 674 597 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(47 704) €	(47 704) €	(13 293) €	(13 293) €
Autres créances	1 554 776 €	1 554 776 €	2 048 026 €	2 048 026 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	12 228 041 €	12 228 041 €	13 415 361 €	13 415 361 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	19 186 073 €	19 186 073 €	18 550 770 €	18 550 770 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 619 576 €	5 619 576 €	5 619 576 €	5 619 576 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	2 934 986 €	2 934 986 €	1 304 165 €	1 304 165 €
Dettes fournisseurs	3 530 552 €	3 530 552 €	1 293 413 €	1 293 413 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	942 022 €	942 022 €	468 303 €	468 303 €
Autres dettes	1 832 944 €	1 832 944 €	1 163 193 €	1 163 193 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	14 860 080 €	14 860 080 €	9 848 649 €	9 848 649 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	2 054 €	2 054 €	2 287 €	2 287 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5 494 577 €	5 494 577 €	3 344 957 €	3 344 957 €
Produits constatés d'avance	(3 954 369) €	(3 954 369) €	(1 975 055) €	(1 975 055) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	1 542 262 €	1 542 262 €	1 372 190 €	1 372 190 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	295 633 949 €		175 100 576 €	
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)		313 040 554 €		183 895 608 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	148 749 924 €	-	102 516 786 €	251 266 710 €
Capital social de constitution	760 050 €	-	-	760 050 €
Capital en cours de souscription	147 989 874 €	-	102 516 786 €	250 506 660 €
PRIMES D'ÉMISSION	23 471 546 €	-	18 352 009 €	41 823 555 €
Primes d'émission	28 728 012 €	-	21 907 475 €	50 635 487 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 256 466) €	-	(3 555 466) €	(8 811 932) €
ECART DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	470 480 €	172 434 €	-	642 914 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 058 992 €	(7 058 992) €	14 006 278 €	14 006 278 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	(4 650 365) €	6 886 557 €	(12 105 509) €	(12 105 509) €
TOTAL CAPITAUX PROPRES	175 100 576 €	-	122 769 565 €	295 633 949 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	16 728 571 €	8 628 241 €
Charges facturées	1 324 287 €	1 419 044 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	74 852 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	18 127 710 €	10 047 285 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 373 688 €	1 318 922 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	72 772 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	265 852 €	182 252 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	330 389 €	214 942 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	2 042 700 €	1 716 116 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	16 085 010 €	8 331 168 €
Produits annexes	17 168 610 €	12 146 640 €
Produits divers	352 003 €	7 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	1 851 €	1 170 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	11 950 €
Transferts de charges d'exploitation	-	2 489 478 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 039 €	22 219 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	17 541 503 €	14 671 465 €
Commissions de prospection de capitaux	17 168 610 €	12 146 638 €
Commissions de la Société de gestion	2 159 550 €	1 292 619 €
Charges d'exploitation de la société	359 560 €	169 940 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	25 593 €	2 501 571 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	53 450 €	23 179 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	19 766 763 €	16 133 946 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(2 225 260) €	(1 462 482) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	315 797 €	389 000 €
Autres produits financiers	7 057 €	4 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	322 854 €	389 004 €
Charges d'intérêts des emprunts	161 820 €	161 820 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	14 506 €	14 506 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	176 326 €	176 326 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	146 528 €	212 678 €
Produits exceptionnels	-	372 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	372 €
Charges exceptionnelles	-	22 745 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	22 745 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	(22 373) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	14 006 278 €	7 058 992 €

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^{er} 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'ASPIM 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.

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^{er} 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^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert externe en évaluation indépendant nommé pour 6 ans, 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 experts immobiliers 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 : 307 569 000 €.

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 396 702 € 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

L'assemblée générale des associés du 20 octobre 2021 a autorisé le recours à l'emprunt bancaire dans la proportion maximum de 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Au 31 décembre 2025, un emprunt bancaire de 5 580 000 € a été contracté.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	165 231 968 €	124 930 428 €	-	290 162 396 €
Locaux commerciaux	165 231 968 €	124 930 428 €	-	290 162 396 €
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	165 231 968 €	124 930 428 €	-	290 162 396 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2021	CASINO – AUZEVILLE TOLOSANE	4 447 562 €	-	4 447 562 €
2021	OPTICIEN / CIC / CARREFOUR – BORDEAUX	3 365 799 €	-	3 365 799 €
2021	CABINET DENTAIRE GENNEVILLIERS	801 111 €	-	801 111 €
2021	CERBALLIANCE LILLE	1 477 028 €	-	1 477 028 €
2022	BOULANGERIE/MICRO CRECHE – REIMS	992 219 €	-	992 219 €
2022	LABORATOIRE CERBALLIANCE LILLE ETOILE	727 303 €	-	727 303 €
2022	ALDI MARSEILLE	6 242 090 €	-	6 242 090 €
2022	OPCI MEDECIS SAINT ETIENNE	13 763 389 €	-	13 763 389 €
2022	DENTEGO DUNKERQUE	1 094 541 €	-	1 094 541 €
2022	DIA GRANOLLERS (Espagne)	4 505 352 €	-	4 505 352 €
2023	CASINO LONS LE SAUNIER	14 135 812 €	-	14 135 812 €
2023	DENTEGO BAYEUX	1 650 527 €	-	1 650 527 €
2023	DENTEGO CAEN	1 248 481 €	-	1 248 481 €
2023	DENTEGO HEROUVILLE	1 687 378 €	-	1 687 378 €
2023	DENTEGO LISIEUX	1 554 539 €	-	1 554 539 €
2023	CENTRE MEDICAL DU MUSEE VALENCIENNES	1 483 686 €	-	1 483 686 €
2023	CENTRE DE SANTE VILLERS COTTERETS	3 690 032 €	-	3 690 032 €
2023	CRECHE MONTREUIL	563 028 €	-	563 028 €
2023	ATG BUREAUX NOORDWIJK PAYS BAS	4 558 110 €	-	4 558 110 €
2023	TINSA MADRID	8 121 811 €	-	8 121 811 €
2023	INTERMARCHÉ LE CHESNAY	3 422 429 €	-	3 422 429 €
2024	ADISSEO SAINT FONS	8 883 150 €	-	8 883 150 €
2024	ZAC DE CHABLAY PARC ANNEMASSE	2 111 838 €	-	2 111 838 €
2024	GUARDA/SPAR DUBLIN IRLANDE	16 420 413 €	-	16 420 413 €
2024	DENTEGO LE HAVRE	1 348 473 €	-	1 348 473 €
2024	DENTEGO MONTREUIL	1 346 269 €	-	1 346 269 €
2024	MEDICUM TALLINN ESTONIE	11 678 996 €	-	11 678 996 €
2024	HOTEL SENATOR ROQUETA DE MAR ESPAGNE	22 257 114 €	-	22 257 114 €
2024	CEGELEC PIERRELATTE	5 897 865 €	-	5 897 865 €
2024	NETTO LIMOGES	1 548 061 €	-	1 548 061 €
2024	HAMILTON HOUSE II LIMERICK IRLANDE	14 207 564 €	-	14 207 564 €
	ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE	165 231 968 €	-	165 231 968 €
2025	ENEDIS MONT DE MARSAN	-	5 604 156 €	5 604 156 €
2025	HOTEL SENATOR MOJACAR ESPAGNE	-	18 273 606 €	18 273 606 €
2025	REDEVCO LILLE	-	33 795 904 €	33 795 904 €
2025	CLEARBLUE BEDFORD ANGLETERRE	-	10 490 086 €	10 490 086 €

ANNÉE	DÉNOMINATION	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2025	IN. OG EXPLOITATIE AMSTERDAM PAYS-BAS	-	8 341 027 €	8 341 027 €
2025	RUE DENIS PAPIN LA MOTTE SERVOLEX	-	3 329 904 €	3 329 904 €
2025	BOULEVARD WESTINGHOUSE SEVRAN	-	7 231 256 €	7 231 256 €
2025	AVENUE MAURICE DONAT MOUGINS	-	9 932 773 €	9 932 773 €
2025	AVENUE JEAN MOULIN VENISSIEUX	-	27 931 717 €	27 931 717 €
	NOUVEAUX ACTIFS IMMOBILISÉS DE L'EXERCICE		124 930 429 €	124 930 429 €
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	165 231 968 €	124 930 429 €	290 162 397 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	176 432 633 €	116 657 632 €	293 090 265 €
Emprunts	5 580 000 €	-	5 580 000 €
Valeurs immobilisées	(165 231 968) €	(124 930 428) €	(290 162 396) €
Frais d'acquisition	(7 457 038) €	1 962 459 €	(5 494 579) €
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	9 323 627 €	(6 310 337) €	3 013 290 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	301 650 226 €	180 925 854 €	120 724 373 €
Actif immobilisé	290 162 396 €	165 231 968 €	124 930 428 €
FONDS DE ROULEMENT	11 487 830 €	15 693 886 €	(4 206 056) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	4 737 177 €	2 661 304 €	2 075 873 €
Autres créances	7 717 486 €	5 821 350 €	1 896 136 €
BESOINS D'EXPLOITATION	12 454 663 €	8 482 653 €	3 972 009 €
Fournisseurs	3 530 552 €	1 293 413 €	2 237 139 €
Autres dettes	9 664 321 €	4 910 715 €	4 753 606 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	13 194 874 €	6 204 128 €	6 990 745 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	2 278 525 €	(2 278 525) €
EXCEDENT EN FONDS DE ROULEMENT	740 211 €	-	-
TRESORERIE IMMEDIATE	12 228 041 €	13 415 361 €	(1 927 531) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 265 €	-	-	1 265 €
Charges à répartir	60 823 €	40 098 €	1 851 €	99 071 €
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	62 088 €	40 098 €	1 851 €	100 336 €
Provision pour gros entretien	205 702 €	265 852 €	74 852 €	396 702 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	205 702 €	265 852 €	74 852 €	396 702 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	13 293 €	53 450 €	19 039 €	47 704 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	13 293 €	53 450 €	19 039 €	47 704 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	281 083 €	359 400 €	95 742 €	544 742 €

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	123 702 €	-	-	-	74 852 €	48 850 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	62 000 €	-	41 500 €	-	-	103 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	8 000 €	-	67 552 €	-	-	75 552 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	12 000 €	-	112 800 €	-	-	124 800 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	20 000 €	-	-	20 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	24 000 €	-	-	24 000 €
TOTAL	205 702 €	-	265 852 €	-	74 852 €	396 702 €

Bilan actif

BILAN ACTIF	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/2025	31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	1 265 €	1 265 €	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	-	-	-	-
Locaux commerciaux	290 162 396 €	-	290 162 396 €	165 231 968 €
Installations techniques, matériel & outillage	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées selon méthode de mise en équiv.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachés à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	666 079 €	-	666 079 €	426 079 €
ACTIF IMMOBILIÉ	290 829 741 €	1 265 €	290 828 476 €	79 574 675 €
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
Encours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances & acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Clients et comptes rattachés	4 784 881 €	47 704 €	4 737 177 €	2 661 304 €
Autres créances	1 554 776 €	-	1 554 776 €	2 048 026 €
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	12 228 041 €	13 415 361	12 228 041 €	13 415 361 €
Charges constatées d'avance	2 054 €	-	2 054 €	2 287 €
ACTIF CIRCULANT	18 569 752 €	13 463 065 €	18 522 048 €	20 611 802 €
CHARGES À RÉPARTIR	5 494 577 €	-	5 494 577 €	2 588 085 €
TOTAL ACTIF	314 894 069 €	48 969 €	314 845 100 €	187 129 982 €

Bilan passif

BILAN PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	251 266 710 €	148 749 924 €
Primes d'émission	50 635 487 €	28 728 012 €
Prélèvements sur primes d'émission	(8 811 932) €	(5 256 466) €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-
Report à nouveau	642 914 €	470 480 €
Résultat de l'exercice	14 006 278 €	7 058 992 €
Acomptes sur distribution	(12 105 509) €	(4 650 365) €
CAPITAUX PROPRES	295 633 949 €	175 100 576 €
Provisions pour risques et charges	-	-
Provision pour gros entretien (PGE)	396 702 €	205 702 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	396 702 €	205 702 €
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	39 576 €	39 576 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 580 000 €	5 580 000 €
Emprunts et dettes financières divers	2 934 986 €	1 304 165 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 530 552 €	1 293 413 €
Dettes fiscales et sociales	942 022 €	468 303 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	1 832 944 €	1 163 193 €
Produits constatés d'avance	3 954 369 €	1 975 055 €
DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	18 814 449 €	11 823 704 €
TOTAL PASSIF	314 845 100 €	187 129 982 €

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 Life,

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 Life 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^{er} 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 Life,

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 estimé 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2025, une commission sur les souscriptions de 17 168 610 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, des commissions de gestion d'un montant de 2 117 864 euros assises sur les produits locatifs, et de 41 685 euros assises sur les produits financiers.

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 1,50% TTI de la base ci-dessus.

A ce titre, votre société a versé une commission pour l'exercice 2025, d'un montant de 1 923 480 euros.

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 2,50% TTI de la base ci-dessus.

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

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 10 000 euros.

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

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

Aucun honoraire n'a été versé 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 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente 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 deux fois, les 6 mars et le 16 novembre 2025 en présence des représentants de la Société de gestion.

Au cours de notre réunion du 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 que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2025, le capital de CRISTAL Life se répartit entre 11 946 associés qui détiennent 1 675 111 parts pour un capital social de 251 266 710 €

La capitalisation est de 348 423 753 € (calculée sur la base du dernier prix de souscription).

La collecte brute de l'année 2025 s'élève à 125 903 118 €.

Valeur d'expertise

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 307 569 000 €.

Acquisitions immobilières au cours de l'année 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI Cristal Life a procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 128,24 M€ et sur la base de taux moyen brut AEM de 7,41%.

Ces acquisitions sont conformes à la politique de gestion annoncée de répartition des risques, en ciblant les activités résilientes liées aux besoins essentiels.

Gestion locative

Les loyers facturés hors taxes et hors charges se sont élevés à 16 728 571 € au titre de l'année 2025.

L'ensemble des actifs sont en exploitations, aucune vacance locative impacte le patrimoine acquis.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion de mars 2026, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de CRISTAL Life pour 2025 et applicables au cours de l'année 2026.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	295 633 949 €	176,49 €
Valeur de réalisation	313 040 553 €	186,88 €
Valeur de reconstitution	379 726 957 €	226,69 €

Comptes et résultat

Également lors du dernier conseil de surveillance, 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 14 006 278 €.

La Société de gestion propose d'affecter ce résultat au report à nouveau après déduction des dividendes versés au titre de l'exercice 2025 soit 1 036 021 €. Ainsi, le report à nouveau peut être doté à hauteur de ce même montant.

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 existantes ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et pour lequel nous n'avons aucune remarque particulière à formuler.

Nous vous rappelons qu'elles se sont élevées en 2025 à :

- L'administration de la société : 2 117 864 € TTC
- La collecte des capitaux : 17 168 610 € TTI
- La commission d'acquisition IG : 1 923 480 € TTI
- La commission de gestion de la trésorerie : 41 685 € TTI
- La convention de révision comptable conclue avec Inter Gestion Groupe s'élève à 10 000 €.

Projet de résolutions

Lors de la réunion de mars 2026 préparatoire à la présente Assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets des résolutions à caractère ordinaire qui sont soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire, relatifs aux modifications des statuts adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance ont été étudiés lors de la réunion mars 2026, au terme de laquelle le conseil de surveillance a décidé à la majorité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI et c'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre assemblée générale – et si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance – ou en participant par procuration.

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

Le présent rapport a été achevé le 19/03/2026 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance représenté par son président Mr Renaud ESTIENNE.

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 14 006 278 €, de la manière suivante :

RÉSULTAT NET AU 31/12/2025	14 006 278 €
Report à nouveau	642 914 €
Résultat disponible à affecter	14 649 192 €
Affectation à la distribution de dividendes	13 613 171 €
Solde au report à nouveau	1 036 021 €

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, décide de fixer le capital social statutaire à un milliard d'euros (1 000 000 000 €) contre quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €) précédemment.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article 6 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« Article 6

(...)

Capital social statutaire

LES ACOMPTES SUR DIVIDENDES VERSÉS :

1T2025 (règlement en avril 2025)	2 660 785 €
2T2025 (règlement en juillet 2025)	3 174 881 €
3T2025 (règlement en octobre 2025)	3 590 267 €
Octobre 2025 (règlement en novembre 2025)	1 304 921 €
Novembre 2025 (règlement en décembre 2025)	1 374 891 €
Décembre 2025 (règlement en janvier 2026)	1 507 426 €
Soit un total de	13 613 171 €

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	295 633 949 €	176,49 €

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 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième 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.

Le capital maximum statutaire est fixé à **un milliard d'euros (1 000 000 000 €)** ~~quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €)~~. La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de **un milliard d'euros (1 000 000 000 €)** ~~quatre-cent cinquante millions d'euros (450 000 000 €)~~ par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

(...) ».

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.

Dixième 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

(...)

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.~~

– Si **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.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième 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 le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, 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 article 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.

Douzième 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.

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 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.

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 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.

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 6 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, l'article 6 est désormais rédigé comme suit :

« Article 6

(...)

Nantissement des parts

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, 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.

Seizième 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-septième 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.

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.