



# INFORMATIONS CLÉS

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

### Nom du produit

CRISTAL Rente

### Site web

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com), appelez-le 01 43 12 52 52 pour de plus amples informations.

### Initiateur

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Inter Gestion REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. Inter Gestion REIM, Société de gestion de portefeuille agréée en France sous le n° GP 12000008 et règlementée par l'AMF.

### Date de production du document d'informations clés

Juin 2024.

## AVERTISSEMENT

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

### Type

CRISTAL Rente est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

### Durée de détention recommandée

10 ans

### Objectifs

- La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France dans la région parisienne, Paris et les grandes agglomérations de province et en zone euro. Elle recherchera en centre-ville les murs exploités par des enseignes reconnues ou des activités indépendantes de nature pérenne, et en zones de chalandises spécialisées les magasins des grandes enseignes commerciales. La Société de gestion intègre dans la classe des actifs commerciaux, l'immobilier résidentiel géré et les parkings.
- Également attentive à la qualité du locataire exploitant et au rendement locatif potentiel, l'acquisition d'autres classes d'actifs permet à CRISTAL Rente de bénéficier des avantages que peuvent offrir les opportunités d'investissements.
- Dans tous les cas la Société de gestion sera attentive à la qualité du locataire ou du gestionnaire exploitant et au rendement locatif, c'est-à-dire au rapport entre le loyer brut et le prix de revient de l'investissement « acte en mains ».
- CRISTAL Rente s'adresse aux investisseurs recherchant un revenu potentiel sous la forme d'un dividende.
- CRISTAL Rente est un placement dont la performance s'apprécie en fonction du niveau des dividendes potentiels et de l'évolution dans le temps du prix de la part.
- Les fonds collectés dégagent des revenus financiers et des loyers potentiels qui devraient permettre la distribution d'un dividende à partir du premier trimestre suivant l'année de création de la SCPI. Le dividende trimestriel augmentera progressivement pour se situer dans la fourchette des SCPI. Les

associés pourront percevoir un dividende trimestriel provenant des loyers potentiels issus de la mise en location des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

- Le rendement global tiendra compte de la valorisation du prix d'émission de la part qui dépendra principalement de la régularité des loyers potentiels encaissés et de la gestion optimale du renouvellement des baux dans l'optique d'une relation bailleur - locataire pérenne. Elle dépendra aussi de l'appréciation dans la durée des actifs qui sont soumis à l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur le long terme et à la réalisation des plus-values latentes éventuelles.
- La SCPI peut recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

### Investisseurs de détail ciblés

Ce produit est à destination de tous types d'investisseurs. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques « d'US Person » (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite « loi Fatca »).

### Dépositaire

CACEIS Bank France

### Documentation

De plus amples informations sur la SCPI et sur les derniers prix des parts, le présent document d'informations clés (DIC PRIIPS), la note d'information en cours de validité (reprenant la description de la stratégie d'investissement et des objectifs de la SCPI), les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel d'information sont disponibles en langue française et gratuitement sur le site [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com).

## QUELS SONT LES RISQUES

## ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### Indicateur de risque



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans minimum.
- Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

- Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
- L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une

impossibilité de notre part de vous payer.

- Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la SCPI à vous payer en soit affectée.

#### Autres risques matériellement pertinents non pris en compte dans l'indicateur

**Risque de perte en capital :** Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché et présente un risque de perte en capital.

**Risque de liquidité :** En cas de demande de rachat des parts, la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

**Risque de durabilité :** 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 la valeur de l'investissement.

**Risque de crédit :** En cas d'investissement à crédit, nous appelons l'attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et du capital à l'échéance en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCES

- Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.
- Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.
- Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des trois dernières années.

- Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

#### Période de détention recommandée : 10 années

Exemple d'investissement: 10 000 EUR

Si vous sortez  
après 1 an

Si vous sortez  
après 5 ans

Si vous sortez après 10 ans  
(période de détention recommandée)

**Minimum. Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**

		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 886	7 165	6 024
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>-21,1%</b>	<b>-6,5%</b>	<b>-4,9%</b>
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 230	10 848	14 164
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>-7,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 284	12 379	16 083
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,9%</b>
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 701	13 297	18 309
	<b>Rendement annuel moyen</b>	<b>7,0%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

## QUE SE PASSE-T-IL SI INTER GESTION REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

## COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit le cas échéant.

Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

## Nous avons supposé :

• 10 000 € sont investis.

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;

SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux (€)	1 320,00 €	1 800,00 €	2 400,00 €
Incidence des coûts annuels *	13,20%	3,60%	2,40%

\* L'incidence des coûts annuels montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,55% avant déduction des coûts et de 5,04% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## Composition des coûts

COÛTS PONCTUELS À L'ENTRÉE OU À LA SORTIE		SI VOUS SORTEZ APRÈS 1 AN	
<b>Coûts d'entrée</b>	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit des frais de souscription	<b>12,00%</b>	1 200,00 €
<b>Coûts de sortie</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance	<b>0,00%</b>	- €
COÛTS RÉCURRENTS (prélevés chaque année)			
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements	<b>0,88%</b>	88,00 €
<b>Coûts de transaction</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs sous-jacents au produit	<b>0,32%</b>	32,00 €
COÛTS ACCESSOIRES PRÉLEVÉS SOUS CERTAINES CONDITIONS			
<b>Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement</b>	Absence des commissions liées aux résultats sur le rendement Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement	<b>0,00%</b>	- €

# COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

## Période de détention recommandée : 10 ans au minimum

Ce délai est nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles ainsi que les frais liés à la souscription des parts.

Tout associé qui souhaite se retirer de la société dispose de plusieurs moyens, à savoir : demander le remboursement (retrait) de ses parts conformément à la clause de variabilité du capital, vendre ses parts (cession) en recherchant lui-même un acquéreur, ou par confrontation des ordres d'achat et de vente auprès de la Société de gestion conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Vous êtes soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Les modalités de retrait et de cession figurent dans la note d'information au chapitre 2.

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous souhaitez nous faire part d'une réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

**Par courrier :** Inter Gestion REIM - 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS

**Par e-mail :** contact@inter-gestion.com

**Par téléphone :** 01 43 12 52 52

Si les réponses apportées à votre réclamation ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur de l'AMF.

Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toute information sur la médiation de l'AMF, consultez le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) rubrique médiation.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Toute demande d'information relative à CRISTAL Rente peut être adressée à Inter Gestion REIM.

La SCPI relève du champ d'application de l'article 8 du règlement européen n° 2019/2088 (SFDR).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

## CRISTAL Rente

Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 18-06 du 15/05/2018 • RCS PARIS : 531 884 070 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

## Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.