Document d'informations clés

CRISTAL Care

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 Care (la « SCPI »)

Site web

www.inter-gestion.com, appelez-le 01 43 12 52 52 pour de plus amples informations.

Initiateur

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

Date de production du document d'informations clés

Août 2026.

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 Care 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 d'investir dans des actifs immobiliers diversifiés à l'échelle mondiale, situés notamment en Amérique du Nord et en Europe (uniquement dans des pays disposant d'une convention fiscale bilatérale avec la France), à dominante santé mais également dans des actifs immobiliers nécessaires aux besoins essentiels à la vie des personnes : l'alimentaire, le logement, l'éducation, l'exercice d'activités professionnelles, les loisirs.
- La SCPI vise à offrir à ses associés un couple rendement/risque satisfaisant sur le long terme. À ce titre, la Société de gestion se fixe des objectifs indicatifs de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) de 7% sur un horizon de 10 ans, incluant un Taux de Distribution cible non garanti de 6,7%.
- Ces objectifs ne constituent pas une promesse de rendement ni un engagement de la Société de gestion. Ils pourront évoluer dans le temps en fonction notamment des conditions économiques, financières et immobilières, de la qualité des actifs acquis, des niveaux d'endettement, des charges supportées par la SCPI, de l'évolution des valeurs immobilières ainsi que des flux locatifs effectivement constatés. La non-réalisation des objectifs de performance, lorsqu'elle résulte de l'évolution des conditions de marché, de la réalisation des risques décrits dans la note d'information ou d'événements indépendants de la volonté de la Société de gestion, ne saurait, à elle seule, engager la responsabilité de la Société de gestion. Les associés sont invités à considérer ces objectifs comme indicatifs et non garantis.
- Afin d'atteindre son objectif la SCPI recherchera les biens qui lui permettront de constituer un patrimoine diversifié composé d'immeubles ou de fractions d'immeubles à vocation résidentielle, commerciale ou tertiaire choisis notamment en raison de leur localisation dans les grands centres urbains, de leur desserte par les réseaux de communication, et de leur affectation à la satisfaction des besoins essentiels.
- Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement. Ils pourront éventuellement donner lieu à des travaux de rénovation ou de réhabilitation conformément à la règlementation applicable aux SCPI.
- Cette stratégie de localisation géographique et de diversification s'inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme selon le déroulement des cycles qui caractérisent l'évolution des marchés immobiliers. En conduisant une politique d'investissement ouverte, attentive aux opportunités, CRISTAL Care aura pour objectif de constituer un patrimoine diversifié permettant de mutualiser les risques potentiels.
- CRISTAL Care, attentive à la qualité de ses locataires, aspire à construire un produit financier satisfaisant un double objectif de performance : rendement potentiel de ses investissements et perspectives de valorisation.
- La SCPI peut recourir à l'emprunt bancaire dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. La Société de gestion vise, dans le cadre de sa stratégie de gestion, un taux d'endettement de l'ordre de 30%, sous réserve des conditions de marché, du rythme de collecte, des opportunités d'investissement et de l'intérêt des associés.

Investisseurs de détail ciblés

La SCPI CRISTAL Care est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier de long terme, offrant des revenus potentiels non garantis ainsi qu'une perspective de valorisation du capital non garantie, en contrepartie d'une détention des parts sur une durée compatible avec la nature des actifs et la stratégie d'investissement de la SCPI.

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), et les statuts sont disponibles sur le site www.inter-gestion.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

← 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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que la capacité de la SCPI à vous payer en soit affectée.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

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

Risque de crédit : En cas d'investissement à crédit, nous attirons 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.

Risque de change : La SCPI présente un risque de change dans le cadre de ses investissements à l'échelle mondiale qui pourra atteindre 100% de son actif.

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 influer 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. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
- 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.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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)
Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.				
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 900 €	6 910 €	6 230 €
	Rendement annuel moyen	***-21,00%***	***-7,13%***	***-4,62%***
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 240 €	8 240 €	8 240 €
	Rendement annuel moyen	***-17,60%***	***-3,80%***	***-1,92%***
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 350 €	12 100 €	15 720 €
	Rendement annuel moyen	***-6,50%***	***3,89%***	***4,63%***
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 850 €	13 390 €	18 410 €
	Rendement annuel moyen	***-1,50%***	***6,01%***	***6,29%***

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.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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 :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez 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 ;
- 10 000 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux (€)	1 651 €	5 881 €	12 008 €
Incidence des coûts annuels *	16,51%	8,16%	6,82%

(*) Elle 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 [•] % avant déduction des coûts et de [•] % après cette déduction.

Composition des coûts

COÛTS PONCTUELS À L'ENTRÉE OU À LA SORTIE			**SI VOUS SORTEZ APRÈS 1 AN**
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit des frais de souscription	**12,00%**	1 200,00 €
Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance	**0,00%**	-
COÛTS RÉCURRENTS (prélevées chaque année)			
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements	**3,12%**	312,00 €
Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs sous-jacents au produit	**0,46%**	46,00 €
COÛTS ACCESSOIRES PRÉLEVÉS SOUS CERTAINES CONDITIONS			
Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement	Absence des commissions liées aux résultats sur le rendement. Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement	**0,00%**	-

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 lié à la nature du sous-jacent, l'immobilier étant un investissement à long terme en raison de sa nature peu liquide, et 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.

L'investisseur souhaitant sortir du produit peut formuler une demande de retrait auprès de la Société de gestion pour obtenir le remboursement de ses parts sur la base du prix de retrait en vigueur au moment de l'exécution de sa demande de retrait, étant précisé que la demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser.

Les demandes de retrait non compensées pourraient être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci, dans l'hypothèse dans laquelle un tel fonds de remboursement aurait été constitué et doté, selon les conditions décrites dans la note d'information du produit.

Si le mécanisme des retraits compensés ne fonctionnait pas correctement, la variabilité du capital pourrait être suspendue et les parts pourraient être cédées sur le marché secondaire, sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI.

L'investisseur peut également céder ses parts de gré à gré sans l'intervention de la Société de gestion.

Le retrait/la cession d'une part n'est possible que s'il existe une contrepartie. La Société de gestion ne garantit ni le retrait, ni 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 6.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous souhaitiez 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 : reclamation@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 (rubrique médiation).

Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à CRISTAL Care 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).

Avant d'investir dans la SCPI, vous devez lire attentivement la note d'information, les statuts, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès d'Inter Gestion REIM ou sur le site internet : www.inter-gestion.com.

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 Care

Société civile de placement immobilier à capital variable • VISA de l'AMF délivré sur la note d'information SCPI n° 26-22 du 4 août 2026 • RCS PARIS : 106 825 474 • 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

Inter Gestion REIM

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