

GUIDE DE SOUSCRIPTION

Vous êtes un nouveau client PATRIMEA

Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Document d'entrée en première relation
- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client
- ⇒ Profil de risque
- ⇒ Convention RTO



Vous êtes déjà client PATRIMEA

Documents légaux obligatoires (à télécharger ici)

- ⇒ Lettre de mission
- ⇒ Fiche de connaissance client (en cas d'évolution)
- ⇒ Profil de risque (en cas d'évolution)
- ⇒ Convention RTO (sauf si déjà signée)

Déclaration d'adéquation – 2 pages

Documents de souscription

- ⇒ Bulletin de souscription



- ⇒ Virement ou chèque à l'ordre de la SCPI

- ⇒ Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de votre compte



- ⇒ Copie d'une pièce d'identité en cours de validité

Carte nationale d'identité recto/verso, passeport ou carte de séjour

- ⇒ Justificatif de domicile de moins de 3 mois

Facture d'eau, d'électricité, de téléphonie, quittance de loyer, taxe d'habitation ou foncière

ADRESSE D'ENVOI DES DOCUMENTS



PATRIMEA

SERVICE CLIENTS
20 Chemin des Gervais
13090 AIX-EN-PROVENCE



01 83 62 38 72



contact@patrimea.com

Nom : Prénom(s) : Date de Naissance :

ORIGINE DES FONDS ET ADEQUATION DU PROJET

1 – Quel est votre profil de risque ? (une seule réponse)

- Sécuritaire Prudent Equilibré
 Dynamique Offensif

2 – Quel montant en Euros comptez-vous investir ? (une seule réponse)

- 5 à 10.000€ 10 à 25.000€ 25 à 50.000€
 50 à 100.000€ 100 à 250.000€ > 250.000€

3 – Quelle en est l'origine ? (réponse à choix multiples)

- Epargne :%
 Héritage :%
 Donation :%
 Crédit :%
 Gains aux jeux :%
 Revenus professionnels :%
 Cession d'actif(s) immobilier(s) :%
 Cession d'actif(s) mobilier(s) :%
 Autres, préciser :%

4 – Quel est le montant de votre patrimoine (hors résidence principale) déjà investi en parts de SCPI ? (une seule réponse)

En direct

- < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%

A travers l'assurance vie

- < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%

5 – Quelle est la part de ce nouveau placement dans votre patrimoine (hors résidence principale) ? (une seule réponse)

- < 5% 5 à 10% 10 à 20%
 20 à 30% 30 à 50% > 50%

6 – Quel est l'horizon de placement ? (une seule réponse)

- Moins de 2 ans Entre 2 et 5 ans
 Entre 5 et 8 ans Plus de 8 ans

Attention : Un horizon inférieur à 8 ans n'est pas compatible avec un investissement en parts de SCPI.

7 – Quelles sont vos motivations pour ce projet ? (réponse à choix multiples)

- Constituer une épargne de précaution (incompatible)
 Valoriser votre capital
 Diversifier votre patrimoine
 Epargner pour la retraite
 Générer des revenus immédiats de manière régulière
 Assurer à terme des revenus supplémentaires
 Transmettre un capital à terme (via donation ou succession)
 Bénéficier d'un avantage fiscal

8 – Le critère de liquidité est-il important ? (une seule réponse)

- Non, j'ai d'autres économies disponibles rapidement
 Oui, je dois pouvoir disposer de mon argent à tout moment

Attention : Cette deuxième réponse est incompatible avec un investissement en parts de SCPI.

9 – Quelle prise de risque attendez-vous de ce placement ? (une seule réponse)

- Aucune prise de risque (incompatible avec cet investissement)
 Une prise de risque limitée (variation annuelle du capital de -5 à +7%)
 Une prise de risque modérée (variation annuelle -10 à +15%)
 Une prise de risque importante (variation annuelle -20 à +30%)
 Une prise de risque très importante (variation annuelle -35 à +50%)

10 – Acceptez-vous de prendre un risque lié aux devises ? (une seule réponse)

Dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier en fonction du cours des devises.

Acceptez-vous de prendre un risque lié à la variation du cours des devises ?

- Oui Non

SIGNATURE

Je(Nous) déclare(ons) sur l'honneur que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation pour la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Fait à : Le :/...../.....

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

CADRE RESERVE A PATRIMEA

Adéquation du projet avec le profil de risque : OUI NON

Adéquation du projet avec l'horizon de placement : OUI NON

Adéquation du projet avec les objectifs patrimoniaux : OUI NON

Remarques :

▼ Signature du conseiller ▼

A l'attention de [Nom du ou des clients]

PRÉAMBULE

Vous reconnaissez que nous vous avons remis notre document d'entrée en première relation comportant les mentions prescrites par l'article 325-3 du Règlement général de l'AMF et par les articles L.520-1 et R.520-1 du Code des assurances. Par ailleurs, nous avons pu recueillir vos informations patrimoniales via la fiche de connaissance de renseignements et le profil de risque. Votre situation financière, votre niveau de connaissance et d'expérience en matière financière, votre objectif d'investissement, votre horizon d'investissement ainsi que le degré de risque toléré, se sont révélés compatibles avec un investissement en Société Civile de Placement Immobilier de rendement pour lequel vous avez sollicité nos conseils. Nous vous présentons donc ci-dessous les caractéristiques de ce type de placement, avec ses avantages et ses risques. Vous reconnaissez par ailleurs avoir pris connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel du (des) fonds sélectionné(s).

PRESENTATION

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une forme particulière de Société Civile Immobilière (SCI). A la différence de cette dernière, la SCPI est autorisée à faire appel public à l'épargne, ce qui la place de fait sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et accroît donc la protection des investisseurs. En contrepartie de l'argent apporté, avec lequel la SCPI procède à l'acquisition et à la gestion d'immeubles, l'investisseur reçoit des parts de cette société, et perçoit des revenus fonciers, provenant des loyers perçus minorés de différentes charges (impôts locaux, frais de gestion...).

Le capital d'une SCPI, qui s'élève généralement à plusieurs millions, voire milliards, peut être fixe ou variable. Dans les SCPI à capital fixe, l'émission de nouvelles parts ne peut être réalisée que par augmentation du capital, sous certaines réserves. Dans les SCPI à capital variable, les souscriptions de nouvelles parts sont toujours possibles, dans la limite du capital plafond fixé. L'investisseur pourra donc, à tout moment, revendre ses parts à la société qui s'engage, dans certaines limites, à les lui racheter.

Les SCPI dites « de rendement » recherchent une rentabilité sur le long terme.

OBJECTIFS ET AVANTAGES

Les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Toutefois, pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. En outre, elles sont autorisées à céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre, et que ces cessions ne présentent pas un caractère habituel. Cet investissement présente les avantages suivants :

- Diversification et valorisation du patrimoine, au travers d'un investissement dans des biens immobiliers en principe peu accessibles, du fait de leur prix, de leur prestige, ou de leur nature
- Mutualisation du risque, l'investissement collectif portant sur un grand nombre d'immeubles avec une diversification sectorielle et géographique, et une vaste typologie de locataire
- Possibilité de souscrire en démembrement de propriété
- Possibilité de financer la souscription à crédit

RENDEMENT

Les SCPI de rendement distribuent des revenus de 4 à 5% du montant brut de la souscription. Ils sont constitués de loyers (nets de charges), de plus-values exceptionnelles, et de reports à nouveau. Cette distribution n'est pas garantie. Il existe un délai de jouissance, c'est-à-dire un décalage entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance : l'investisseur pourrait ne toucher aucun revenu pendant un délai maximum de 9 mois suivant la souscription.

GARANTIE DU CAPITAL

Comme dans tout placement immobilier, le capital investi dans une SCPI ne fait l'objet d'aucune garantie. Les prix des parts de SCPI étant très corrélés au prix de l'immobilier, leur diminution, qui entraînerait une perte en capital en cas de revente, n'est donc pas à exclure. Ainsi, le prix de revente des parts de SCPI à capital variable, appelé « valeur de retrait », à un instant donné, est inférieur au prix de souscription de l'ordre de 10%, représentant les frais de souscription. Il convient également de prendre en compte la loi de l'offre et de la demande, notamment pour les SCPI à capital fixe, où les cessions et acquisitions se déroulent sur le marché secondaire.

GESTION

Des sociétés de gestion, placées sous la tutelle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et agréées par elle, assurent la bonne gestion des SCPI.

FRAIS

Les frais de souscription varient, selon les SCPI, entre 0% et 12% du montant investi, dont une partie n'excédant pas 50% nous est rétrocédée. Les frais de gestion représentent 6 à 18% des loyers encaissés.

FISCALITE

Les SCPI étant fiscalement transparentes, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Ce sont ses associés qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP) et à l'impôt sur les plus-values, selon leur quote-part détenue. Une SCPI peut distribuer trois types de revenus :

- Les loyers, imposés dans la catégorie des revenus fonciers
- Les plus-values sur vente d'immeubles, non-imposables car la SCPI a déjà réglé l'impôt en amont pour le compte des associés
- Le résultat en report à nouveau, qui a déjà subi l'impôt

L'imposition est due au titre de l'année civile, que les revenus aient été distribués ou non. Les revenus de SCPI sont distribués à terme échu, avec un mois de décalage : il convient donc de déclarer en année N les revenus du 4^{ème} trimestre de l'année N distribués en N+1.

L'associé personne physique ou personne morale (PM) non-assujettie à l'Impôt sur les Sociétés (IS) est principalement imposé au titre des revenus fonciers issus des loyers perçus par la SCPI, diminués des charges dues au cours de l'exercice. S'il est soumis au régime micro-foncier (il possède en direct un autre bien locatif, et les loyers bruts perçus n'excèdent pas 15.000€), il profite d'un abattement de 30% sur les revenus nets perçus. A défaut, ou sur option (irrévocable, et valable 3 ans), le régime réel trouve à s'appliquer. Dans les deux cas, le bénéfice sera soumis aux prélèvements sociaux, puis imposé à hauteur de la tranche marginale d'imposition.

La part des résultats attribuée à l'associé PM assujettie à l'IS est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Les parts de SCPI sont à inclure dans l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (le cas échéant).

Les loyers issus d'immeubles détenus à l'étranger peuvent faire l'objet d'un prélèvement à la source, ainsi que d'une imposition complémentaire en France. Ils sont a priori exonérés de prélèvements sociaux.

Le taux d'imposition des plus-values est de 19%, et de 17,2% pour les prélèvements sociaux. La plus-value résultant de la vente d'un immeuble détenu par la SCPI depuis plus de 30 ans est exonérée d'imposition. Des abattements progressifs s'appliquent pendant la durée de détention. La société de gestion envoie aux investisseurs un Imprimé Fiscal Unique (IFU).

RISQUES INHERENTS AUX INVESTISSEMENTS EN SCPI

Risque de liquidité : il s'agit d'un placement de moyen long terme (8 à 10 ans). La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une faible liquidité. Les conditions de cession des parts, qui peuvent également varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, sont précisées dans la note d'information de la SCPI.

Risque de perte partielle ou totale de capital : la valorisation des parts, et donc la rentabilité d'un placement en SCPI, dépend du marché immobilier, et de la gestion réalisée par la société de gestion (acquisitions et ventes opportunes). Le capital n'étant pas garanti, il existe un risque de perte en capital à terme. La responsabilité des associés se limite cependant aux seuls apports réalisés : ils ne peuvent donc subir une perte supérieure.

Risque en cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédits de parts de SCPI n'est pas garantie, et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale du client demandeur. Compte tenu de leur caractère aléatoire, le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts, et à s'exposer à un risque de perte en capital.

Risque locatif : le choix du locataire, sa capacité à payer son loyer et l'usure qu'il fait subir au bien immobilier sont autant de risques que l'investisseur peut avoir à supporter. Par ailleurs, les dividendes versés dépendent du taux d'occupation des biens immobiliers composant la SCPI : ce risque de vacance locative doit aussi être pris en compte.

Risque de devises : dans le cas d'un investissement immobilier avec une stratégie d'investissement au-delà de la zone euro, le capital et les revenus peuvent varier également en fonction du cours des devises.

SIGNATURES

Fait à : Le :

▼ Signature(s) du (des) client(s) ▼

Précédée(s) de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

▼ Signature du conseiller ▼

CRISTAL RENTE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER RÉGIE PAR LES ARTICLES 1832 du code civil, L.214-86 À L.214-118, L.231-8 À L.231-21 ET R.214-130 À R.214-160 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER ET TOUS LES TEXTES SUBSÉQUENTS • Capital social de 300 150 000 € • 531 884 070 RCS Paris.

2 rue de la paix 75002 Paris • tél. : 01 43 12 52 52 - fax : 01 43 12 52 53

La Société de gestion a obtenu l'agrément de la AMF n° SGP 12000008 du 29 février 2012.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Durée de la société: La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Capital social d'origine: 765 000 euros

Capital statutaire: Le capital social statutaire est fixé à 300 150 000 euros. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière, jusqu'à concurrence du plafond de 300 150 000 euros.

Date d'ouverture des souscriptions: 11 août 2011

Prix de souscription à compter du 1^{er} février 2020: Valeur nominale (900 €) + Prime d'émission (213 €) = Prix de souscription (1 113 €)

Frais de souscription: La commission de souscription est calculée en % du montant total de la souscription ; elle vient en sus du prix de la part tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

LE TAUX S'APPLIQUE AU MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION		PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART	FRAIS DE SOUSCRIPTION EN SUS TTI	PRIX D'UNE PART AVEC LES FRAIS
TTI*	DONT FRAIS COLLECTE TTI**			
10,00%	8,80%	1 113,00 €	123,67 €	1 236,67 €

* Dont commission de recherche foncière de 1,20% TTI. ** Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du CGI.

Minimum de souscription: 1 part

Modalités de règlement: Le règlement s'effectue à l'ordre de SCPI CRISTAL RENTE au moment de la souscription et pour la totalité du prix de souscription. Il est adressé au siège de la Société de gestion : 2 rue de la Paix - 75002 Paris. Le règlement correspondant doit être obligatoirement joint. En cas de crédit, la demande de prêt doit être envoyée simultanément à l'établissement prêteur, le bulletin de souscription ne pouvant être enregistré qu'une fois l'accord de prêt et le versement obtenus.

Jouissance des parts: Les parts souscrites porteront jouissance en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1^{er} jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

Responsabilité des associés: La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Revente des parts: La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Gestion de la trésorerie: Les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, revenus distribués et revenus assimilés) perçus ou inscrits en compte à compter du 1^{er} janvier 2018, sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux global de 30% dont 12,8% pour l'impôt sur le revenu et 17,2% pour les prélèvements sociaux. Toutefois les contribuables qui y auraient intérêt pourront opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus mobiliers suivant le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les revenus immobiliers (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont exclus du champ d'application de l'imposition forfaitaire et imposés dans les conditions de droit commun.

Personnes Physiques: - Copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI, Passeport ou carte de séjour) du (des) signataire(s),

- Justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'électricité, facture de téléphonie fixe, facture d'eau ou quittance de loyer),

- Fiche de renseignement.

Mineurs et Majeurs protégés: Le bulletin doit être établi au nom du mineur avec mention de sa situation juridique et signé par le représentant légal qui indique ses nom, prénom(s), qualité et domicile. Pour les majeurs protégés : remplir le formulaire au nom du majeur protégé, le faire signer par le tuteur ou le curateur et le majeur protégé. Joindre une copie du jugement de protection ainsi qu'une pièce d'identité du tuteur ou curateur.

Les bulletins de souscription sont à adresser à la Société de gestion par courrier : Inter Gestion REIM – 2, rue de la paix - 75002 Paris. La Société de gestion ne pourra être tenue pour responsable de la mauvaise ou non transmission/réception des bulletins de souscription.

Société de gestion: Inter Gestion REIM SA titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008 domiciliée 2, rue de la paix - 75002 Paris.

