



CRISTAL RENTE



Le **dynamisme** des centres villes





Créée en 2011, CRISTAL RENTE est une nouvelle SCPI de rendement, étant précisé que les revenus ne sont que potentiels et non garantis.

Outre un nouveau mécanisme de commissions de souscription dégressives, INTERGESTION a souhaité intervenir sur de nouvelles classes d'actifs. Ainsi, CRISTAL RENTE concentrera ses investissements autour de 3 grandes thématiques : le résidentiel dynamique, les lots de parkings et les murs de boutiques.

Afin d'atteindre le meilleur niveau d'expertise, CRISTAL RENTE s'appuiera sur des professionnels pour la sélection de ses actifs.

Politique d'investissement

Les actifs seront localisés principalement en Ile de France et dans les grandes agglomérations de province en privilégiant des grandes zones commerciales bénéficiant d'un environnement de qualité.

Clientèle visée

La SCPI est destinée à une clientèle de particulier et d'institutionnels recherchant un placement immobilier axé sur différentes classes d'actifs offrant des revenus potentiels trimestriels non garantis.

Résidentiel dynamique

Les plus values potentielles à moyen et long terme seront visées en investissant dans du résidentiel dynamique composé majoritairement de biens loués nus via un bail commercial de type étudiant, affaires.

Lots de parkings

Attentive à la qualité du rendement locatif potentiel, l'acquisition de lots de parkings dans les principales agglomérations françaises permettra à CRISTAL RENTE de bénéficier des avantages qu'offrent cette classe d'actifs.

Murs de boutiques & locaux d'activités

CRISTAL RENTE privilégiera les acquisitions en centre ville de magasins ou de boutiques exploités par des enseignes reconnues ou des activités indépendantes de nature pérenne.





Recommandations aux souscripteurs

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – cinq à sept au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société entre les mains des associés (transparence fiscale de la société civile), n'en est pas moins relativement complexe. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI.

Information sur les OPCl

- Le produit SCPI est appelé à évoluer dans les prochaines années et les associés auront à se prononcer d'ici le 16 mai 2012 sur la transformation ou non de leur société en organisme de placement collectif immobilier dit OPCl.

Les organismes de placement collectif immobilier peuvent prendre soit la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier. Les OPCl ont l'obligation de placer une partie de leurs actifs en valeurs mobilières afin d'assurer la liquidité du produit. Ces deux véhicules d'investissement se distinguent par le régime fiscal applicable, la SPPICAV étant soumise à la fiscalité des dividendes d'actions et le FPI à la fiscalité des revenus fonciers.

Cependant, les SCPI qui conserveront leur forme juridique pourront procéder à des augmentations de capital et poursuivre l'émission de parts nouvelles.





Capital Social Statutaire 30 915 000 Euros.

Fiscalité Revenus fonciers et revenus financiers.
Plus values potentielles immobilières en cas de revente.

Patrimoine immobilier Acquisition de murs de magasins, de locaux commerciaux et de parkings.
Acquisition d'immobilier résidentiel bénéficiant d'un bail commercial.

Objectifs économiques Cristal Rente est un placement dont la performance s'appréciera sur la régularité et le niveau du dividende distribué potentiel et sur l'évolution dans le temps du prix de la part.

Durée de la SCPI 99 ans à compter du jour de son immatriculation.

Prix de souscription 1 000€ (nominal 900€ + prime d'émission 100€).

Frais Commission de souscription : Les frais de souscription sont perçus en sus du prix d'émission selon un taux dégressif de 9,80% TTI de frais de collecte et 1,20% TTC de frais de recherche foncière (dégressifs) soit 11% TTC à 4% TTC en fonction du nombre de parts souscrites.
Commission de gestion annuelle : 9,20% HT soit 11% TTC des produits locatifs potentiels hors taxes encaissés.

Limite de souscription Minimum 2 parts , minimum de détention en cas de cession.

Durée de blocage Placement immobilier à long terme de 5 à 7 ans.

Gestion de la SCPI InterGestion SA, société de gestion.

Commercialisation InterGestion Diffusion.

* Frais de souscription dégressifs

Nombre de parts souscrites	Frais de souscription TTC	Dont Frais de collecte TTI*	Dont frais de recherche foncière TTC**
0 à 199	11,00 %	9,80 %	1,20 %
200 à 599	10,00 %	8,80 %	1,20 %
600 à 999	9,00 %	7,80 %	1,20 %
1 000 à 1 999	7,50 %	6,30 %	1,20 %
2 000 à 2 999	5,00 %	3,80 %	1,20 %
Plus de 3 000	4,00 %	2,80 %	1,20 %

* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^{er} du CGI

** Commission de recherche foncière de 1% HT

Procédure de souscription de parts de SCPI

Bulletin de souscription

Copie de la pièce d'identité de chaque souscripteur

Relevé d'identité bancaire

Justificatif de domicile

Règlement à l'ordre de la SCPI

Fiche de connaissance client

En 2012, InterGestion

- 270 millions d'€ d'Actifs sous gestion
- 12 SCPI
- 130 000 m² réalisés
- 2 900 associés

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Prix de la souscription

Le prix d'émission de la part est fixé à 1000 euros incluant une prime d'émission de 100 euros par part qui servira à l'amortissement comptable des frais et droits d'enregistrements relatifs à l'acquisition des actifs immobiliers. Les frais de souscription réglés par le souscripteur viendront en sus du prix de souscription de la part.

Ce mode de présentation des frais permet au souscripteur de connaître immédiatement au moment de la souscription, quel sera le montant net de son investissement effectivement consacré à l'acquisition d'actifs.