CRISTAL Life

Note d'information & statuts

RECOMMANDATIONS AUX SOUSCRIPTEURS

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit tenir compte des éléments suivants :

- CRISTAL Life est un placement qui doit être effectué dans une perspective pluriannuelle dans la mesure où l'appréciation de la valeur de la part se forme sur le long terme des cycles de l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme dont la durée recommandée de conservation des parts est de 10 ans.
- Bien que CRISTAL Life soit un placement à sous-jacent immobilier et offre à ce titre une résistance certaine aux aléas de la conjoncture économique, il n'en comporte pas moins des risques liés à la bonne tenue des économies des pays de l'Europe et à l'évolution des conditions de financement de l'activité. La Société de gestion ne garantit pas le rendement potentiel attendu du produit. La valeur de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.
- Bien que la variabilité du capital crée un contexte favorable à la liquidité du placement, celle-ci n'est pas totale dans la mesure où il peut apparaitre dans certaines circonstances des obstacles au remboursement des parts en cas de retrait d'associé ou à leur vente sur le marché secondaire. La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.
- En cas d'investissement à crédit, nous appelons l'attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) 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.
- De manière générale, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est fonction des dividendes potentiels qui vous seront versés et du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts. Ces deux facteurs de performance ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier sur la durée du placement.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI CRISTAL Life est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.
- CRISTAL Life est un placement soumis à la transparence fiscale : le résultat de la société, y compris la part de résultat reversée aux bénéficiaires désignés dans les conditions visées ci-après dans l'article « OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE », est imposable au nom de chacun des associés en proportion de leur participation au capital et la société transmet aux associés en temps utile les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus. Le revenu effectivement distribué peut toutefois dans certains cas sur décision de l'assemblée générale être inférieur au revenu imposable à déclarer par les associés.

Sommaire

4 Note d'information

5 Introduction
5 Renseignements sur les associés fondateurs et la Société de gestion
5 Variabilité du capital
5 Clientèle visée
5 Objectif societal : fonds de partage
5 Politique d'investissement
6 Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers
6 Recours à l'emprunt
6 Objectifs de performance
6 Responsabilité des associés
6 Facteurs de risques
7 Facteurs de risques en matière de durabilité
7 Procédure d'évaluation de la SCPI
7 Règlement des litiges
7 Restrictions à l'égard des "U.S. Person"
8 Obligations relatives à la loi FATCA

8 Conditions générales de souscription des parts
8 Composition du dossier de souscription
8 Modalités de souscription et de versement
8 Calcul du prix de souscription
8 Date d'entrée en jouissance des parts
8 Décimalisation des parts
8 Nantissement des parts
9 Conditions de souscription
9 Souscription inferieure à 15% du capital statutaire maximum – garantie bancaire
9 Garantie de traitement équitable des investisseurs

9 Modalités de sortie
9 Cession de gré a gré
10 Retrait d'associé
10 Registre des ordres de vente
10 Émission et transmission des ordres

11 Frais
11 Répartition des frais entre la société et la Société de gestion
11 Rémunération de la Société de gestion

12 Fonctionnement de la société
12 Assemblées générales des associés
13 Détermination et répartition des bénéfices
13 Dispositions légales
13 Régime fiscal des associés
14 Modalités d'information des associés

14 Administration, contrôle, information de la société, acteurs
14 La société
14 Conseil de surveillance
14 Administration
15 Dépositaire
15 Commissaires aux comptes
15 Expert externe en évaluation
15 Information

17 Déclaration SFDR

21 Statuts

Note d'information

Introduction

Renseignements sur les associés fondateurs et la Société de gestion

Inter Gestion Groupe, spécialiste des SCPI, a créé une SCPI de rendement à capital variable qui investira dans des actifs immobiliers à vocation commerciale et tertiaire. Elle est gérée par la société Inter Gestion REIM, filiale détentrice de l'agrément AMF de Société de gestion de portefeuille sous le n° GP-12000008 du 29 février 2012.

La SCPI CRISTAL Life a été constituée le 22 février 2021 avec la participation d'investisseurs privés personnes physiques, clients d'établissements financiers et de Sociétés de gestion de patrimoine partenaires d'Inter Gestion Groupe pour la commercialisation des SCPI.

Les associés fondateurs

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Madame Evelyne VEGLER	1 600	240 000 €	300 800 €
SCI LE CLOS ROMONT, Représentée par M. Gaël MARECHAL, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
Madame Mylène HAZOUT	55	8 250 €	10 340 €
Monsieur François BIAIS-SAUVETRE	135	20 250 €	25 380 €
Monsieur Mickaël GIRARD	55	8250 €	10 340 €
Monsieur Arnaud DUREL	260	39 000 €	48 880 €
Monsieur Renaud ESTIENNE	100	15 000 €	18 800 €
LA FINANCIERE DU ROC FER, Représentée par M. François BIAIS-SAUVETRE, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
SC FM INVEST, Représentée par M. Franck MAURICE, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
Madame Sylvie THEBAULT	320	48 000 €	60 160 €
ORIAM GESTION, Représentée par Mme Elisabeth CLÉMENT, Président	600	90 000 €	112 800 €
Monsieur Jean-Paul HUREAU	149	22 350 €	28 012 €
Monsieur Pierre RIVERA	320	48 000 €	60 160 €
DU DEFI AU CONSEIL, Représentée par M. Pascal ROSSIGNOL, Gérant	212	31 800 €	39 856 €
Monsieur Hervé BAPTISTE	356	53 400 €	66 928 €
ASCQUO PATRIMOINE, Représentée par M. Fabien TILLIE, Gérant	107	16 050 €	20 116 €
TOTAL DES APPORTS >	**5 067**	**760 050 €**	**952 596 €**

Le capital social de constitution de la SCPI CRISTAL Life s'élève à 760 050 €, représenté par 5 067 parts de 150 € de valeur nominale chacune souscrites par les associés fondateurs le 05/02/2021 et réparties entre eux proportionnellement à leur apport.

Pour chaque part souscrite et intégralement libérée les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 15,44 €.

Les parts souscrites par les associés fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

Variabilité du capital

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 6 des statuts de la société prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) au moyen de versements successifs sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

Les premiers investissements seront réalisés en France dans des projets de taille réduite aux rendements attractifs permettant de rapidement diversifier le parc immobilier, selon l'analyse de la Société de gestion, et bénéficiant d'une situation locative sécurisée, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs. Lorsque le capital statutaire aura été atteint, il appartiendra aux associés de fixer les modalités et le quantum de la collecte des capitaux nécessaires au développement éventuel du fonds.

La Société de gestion constatera et arrêtera annuellement le montant du capital effectivement souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin d'information les mouvements intervenus au titre de la variabilité du capital au cours de la période précédente.

Conformément à ses statuts, la société procèdera à l'émission de parts nouvelles en représentation des apports effectués par les souscripteurs.

L'assemblée générale extraordinaire des associés peut décider à tout moment de maintenir la variabilité du capital de fixer un nouveau montant de capital maximum. Elle peut également procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés décidait de procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Clientèle visée

La SCPI CRISTAL Life est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier offrant des revenus réguliers – non garantis – sous la forme d'un dividende ainsi qu'une perspective de valorisation du capital – non garantie – au moyen de la politique d'investissement décrite ci-après.

Objectif societal : fonds de partage

La SCPI CRISTAL Life est qualifiée de placement collectif « de partage ». Elle s'inscrit dans une démarche sociétale en prenant l'engagement de reverser un don annuel aux bénéficiaires définis ci-après.

Bénéficiaires : La fondation Institut Curie et la fédération Habitat et Humanisme, organismes reconnus d'utilité publique visés par les articles 319-16 et 321-120 du règlement général de l'AMF.

Fondation institut curie

26, rue d'Ulm – 75005 Paris

Fondation reconnue d'utilité publique depuis 1921, l'Institut Curie travaille, depuis sa création par Marie Curie, autour de trois missions : la recherche, les soins, la conservation et la transmission des savoirs. Cette pluridisciplinarité, inscrite au cœur des statuts de la fondation, est l'ADN de l'Institut Curie. L'institut allie un centre de recherche et un ensemble hospitalier. Ses 1220 collaborateurs mettent en œuvre leurs compétences et leur savoir-faire pour faire avancer la lutte contre le cancer.

Fédération habitat et humanisme

69, chemin de Vassieux – 69647 Caluire et Cuire

La Fédération Habitat et Humanisme est reconnue d'utilité publique. Elle regroupe 56 associations de plein droit adhérant à sa Charte. Les engagements de la fédération sont les suivants : permettre l'accès au logement de personnes précarisés, créer une offre de logements, contribuer au rééquilibrage des territoires pour plus de mixité et mobiliser des engagements citoyens à fort impact social.

Modalités de calcul et de versement du don : Par tranche de 1000 euros de résultat distribuable, 5 euros seront versés chaque année sous la forme de dons à la fondation Institut Curie et à la fédération Habitat et Humanisme au plus tard à la fin du 1er trimestre de l'année suivant la clôture de l'exercice.

Don déductible de votre impôt à hauteur de :

- 66% de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20% du montant de votre revenu imposable ;
- 75% de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dans la limite de 50 000 € déduits.

Information aux porteurs : Cette dimension sociétale de la SCPI fera l'objet d'une information spécifique des associés dans le rapport de gestion et les bulletins d'information.

Politique d'investissement

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.

Dans ce cadre, elle 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 sociétés civiles de placement immobilier.

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 Life aura pour objectif de constituer un patrimoine diversifié permettant de mutualiser les risques potentiels.

CRISTAL Life, 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 société a la capacité d'investir dans d'autres sociétés gérées par la Société de gestion ou des sociétés qui lui sont liées.

CRISTAL Life répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). A 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. »).

Actifs à vocation résidentielle et d'accueil

La demande de logement, toujours soutenue du fait de l'ampleur des besoins, confère aux actifs résidentiels jouissant d'une localisation attractive un rendement d'une grande stabilité ainsi que des perspectives de valorisation potentielle. Seront pris également en considération les actifs relatifs à la santé, à l'éducation, aux séniors, aux loisirs.

Actifs commerciaux

La consommation des biens essentiels, dès lors qu'ils sont distribués sous des enseignes reconnues bénéficiant du potentiel de groupes importants assure aux murs de commerce un rendement élevé sur le long terme. Seront pris également en considération les actifs connexes aux activités commerciales comme par exemple la logistique.

Actifs où s'exercent les activités professionnelles

Le marché de l'immobilier de bureau principalement, qui par sa profondeur et la demande soutenue des entreprises offre de longue date aux fonds de placement des opportunités d'investissements durables.

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 labelisée 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.

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 :

Objectifs environnementaux

Réaliser des audits énergétiques et assurer le suivi de la consommation d'énergie pour identifier comment améliorer la performance énergétique et carbone.

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.

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. 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.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion dans la rubrique « documentation ISR ».

Recours à l'emprunt

CRISTAL Life pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit ou par voie d'acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant qui ne pourra dépasser 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Les emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit exerçant leur activité en France et dans l'ensemble de l'Europe à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions du marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Toute modification de la politique d'investissement décrite dans la présente note d'information sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Objectifs de performance

CRISTAL Life est un placement de moyen ou long terme dont la performance s'apprécie en fonction du niveau des dividendes potentiels et de l'évolution dans le temps de la valeur de la part.

Revenus potentiels

Les fonds collectés dégagent des revenus financiers et des loyers potentiels qui devraient permettre la distribution d'un dividende dès lors que le résultat comptable de la SCPI présentera un solde bénéficiaire.

La distribution du dividende est subordonnée à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

La Société de gestion pourra décider de procéder au versement d'acomptes sur dividendes selon une périodicité mensuelle.

Valorisation de la part

La performance globale du produit tiendra compte de l'augmentation du prix d'émission de la part qui dépendra notamment de l'encaissement régulier des loyers potentiels, de la gestion optimale du renouvellement des baux et de la pérennité de la relation établie entre bailleur et locataire. Elle dépendra aussi de l'appréciation dans la durée de la valeur des actifs, elle-même fonction de l'évolution des marchés immobiliers sur le long terme.

Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Facteurs de risques

Risque fiscal

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit.

Risque de marché et de perte en capital

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est principalement fonction de la valorisation des actifs et du niveau de revenus qu'ils procurent.

Le capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra de la valeur acquise par le patrimoine détenu par la SCPI, lui-même déterminé par l'évolution du marché immobilier sur la durée de la période de placement. La Société de gestion ne garantit pas le rendement potentiel attendu du produit. La valeur de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

Les dividendes potentiels qui vous seront versés pendant la période de placement dépendront des modalités de l'exploitation des immeubles, notamment de leur date de mise en location, du niveau des loyers et des conditions d'actualisation et de revalorisation de ces derniers.

Risque lié à l'endettement du porteur

La souscription des parts de la SCPI peut se faire au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts feront l'objet d'un nantissement au profit de l'établissement prêteur. Le recours à l'emprunt accroit l'exposition aux risques de marché.

En cas de défaillance de l'emprunteur l'établissement prêteur pourra, en raison du nantissement des parts, exiger la vente de ces dernières.

Si le rendement des parts financées à crédit est plus faible que prévu, le souscripteur devra supporter la différence entre le service de l'emprunt et le dividende perçu.

Risque de liquidité

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.

Risque de change

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux et de change, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers.

Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements ou/et des contrats de couvertures de change dans le cadre d'investissements réalisés en devise dans des pays hors zone euro.

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.

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.

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

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

La société promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissements durables. Elle prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G. »). Des informations complémentaires sur la prise en comptes des risques de durabilité sont disponibles dans l'annexe précontractuelle de la présente note d'information établie en application du Règlement SFDR et du Règlement Taxonomie.

(ii) Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

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.

(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.

Procédure d'évaluation de la SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation désigné par la Société de gestion.

La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI.

Elle comporte l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année, l'actualisation de l'expertise des immeubles acquis au cours d'une année antérieure et une expertise triennale de l'ensemble des immeubles.

L'expertise doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

Les méthodes utilisées pour l'établissement de ces expertises sont les suivantes :

- La méthode par comparaison directe,
- La méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Inter Gestion REIM s'assure de la pertinence des méthodes utilisées.

Règlement des litiges

La présente note d'information est régie et interprétée conformément aux dispositions du droit français.

Les juridictions françaises sont exclusivement compétentes pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de son interprétation ou de son exécution.

Restrictions à l'égard des "U.S. Person"

Les parts de la SCPI CRISTAL Life ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à ou au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Person". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person". La Société de gestion peut imposer des restrictions à la détention des parts par une "U.S. Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ; toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ; et toute entité ou société, dès lors qu'elle est organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l' "Accord") et telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Conditions générales de souscription des parts

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet doit être remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le DIC PRIIPS (Document d'Informations Clés) ;
- un bulletin de souscription, établi sur support papier ou sous forme électronique, dûment complété et signé par le souscripteur.

Modalités de souscription et de versement

Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en cours, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix de souscription, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré dès la souscription.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CRISTAL Life.

Minimum de souscription

1 part lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

Minimum de détention en cas de cession ou de retrait partiel

1 part.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements doivent être adressés au siège de la SCPI CRISTAL Life au 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

Parts sociales

Les parts sociales sont émises en représentation des apports des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la société. Toutefois la Société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

Calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de souscription s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert en évaluation immobilière indépendant la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur l'acquisition des actifs, commissions de souscription), le tout ramené à une part.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription des parts et la valeur de reconstitution doit être notifié et justifié par la Société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription est formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission destinée :

- à amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable,
- à assurer l'égalité entre les associés.

Le montant de la prime d'émission fixé par la Société de gestion est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information.

Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créées.

Les parts ou fractions de parts souscrites porteront jouissance au 1er jour du 6e mois qui suit la date d'enregistrement de la souscription sur le registre de la société. Les modalités de jouissance des parts sont fixées par la Société de gestion dans le respect des dispositions statutaires, de la réglementation applicable et du principe d'égalité de traitement entre associés.

Décimalisation des parts

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement 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.

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.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

Toute mutation de parts sociales nanties ne pourra être inscrite sur le registre des associés qu'à réception par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement émise par l'établissement prêteur.

Conditions de souscription

Date d'ouverture au public : 26/03/2021

Le prix de souscription tous frais inclus d'une part est fixé à 210 € et composé comme suit :

- Valeur nominale : 150 €
- Prime d'émission : 34,80 €
- Commission de souscription : 25,20 € TTI dont :
  - 21 € TTI au titre des frais de collecte,
  - 4,20 € TTI au titre des frais de recherche d'investissement.

La Société de gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12,00% TTI du prix de souscription. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,00% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code général des impôts,
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur 2,00% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs n'ont pas été satisfaites.

Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la Société de gestion, sauf cas énumérés par l'article L. 214-97 du Code monétaire et financier. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

Souscription inferieure à 15% du capital statutaire maximum – garantie bancaire

Le capital maximal initialement fixé par les statuts, soit 5 001 000 euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins de son montant, soit 750 150 euros, dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de l'offre au public.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leurs souscriptions

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 1 000 200 euros approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit dans un délai d'un an après la date d'ouverture de l'offre au public a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 15/03/2021.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies au terme du délai d'une année à compter de l'ouverture de l'offre au public n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI CRISTAL Life tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi, dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai susmentionné, par la SCPI CRISTAL Life à l'Autorité des marchés financiers et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI CRISTAL Life et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI CRISTAL Life à la BANQUE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI CRISTAL Life et de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Garantie de traitement équitable des investisseurs

Conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur, la Société de gestion Inter Gestion REIM garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Une politique de gestion des conflits d'intérêts a été formalisée et est disponible auprès de la Société de gestion sur simple demande.

Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se retirer totalement ou partiellement de la société peut soit :

- Procéder de sa propre initiative à la cession de ses parts en recherchant lui-même un acquéreur ;
- Solliciter le remboursement de ses parts auprès de la Société de gestion (retrait dans le cadre de la variabilité du capital de la société) ;
- Délivrer à la Société de gestion un ordre de vente de parts (cession dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier).

La société ne garantit ni la vente ni le remboursement des parts. La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.

Cession de gré a gré

Les parts peuvent être librement cédées à un autre associé ou à un tiers. Le prix de cession est librement fixé par les parties.

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.

Agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire, la Société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant en vue de l'inscription de cette dernière sur le registre des transferts.

- L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
- Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
- Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Registre des transferts

Toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Effet de la cession

En cas de cession le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la société. Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre des transferts, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement au taux actuellement en vigueur de 5% (article 726 du Code général des impôts) appliqué au prix net revenant au vendeur. Le versement du prix net revenant au vendeur intervient sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Retrait d'associé

Principes et modalités de retrait

La variabilité du capital permet à la société de racheter leurs parts aux associés qui en feraient la demande dans les conditions prévues à l'article 11 des statuts.

A cette fin, l'assemblée générale des associés peut décider la création d'un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation. La fonction du fonds de remboursement est de racheter les parts n'étant pas compensées à court terme par de nouvelles souscriptions. Il est doté grâce à la vente d'actifs immobiliers liquides. Le rachat par un fonds de remboursement se fait généralement avec une légère décote par rapport à la valeur de retrait.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

Demande de retrait

La demande de retrait est portée à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre simple, par courrier électronique ou dans le cadre de l'espace associé et accompagnées des pièces sollicitées par la Société de gestion mentionnées dans le formulaire de retrait.

La sortie n'est possible pour les porteurs que s'il existe une contrepartie à l'achat : la demande pourrait ne pas être satisfaite sans contrepartie à la souscription, ou vous devrez accepter un prix inférieur au prix de retrait voire décoté.

Les demandes de retrait sont inscrites par ordre chronologique de réception dans le registre prévu à cet effet. Elles sont satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité du capital.

Valeur de retrait

S'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait et en l'absence de fonds de remboursement, la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de gestion. À titre d'exemple, sur la base du prix de souscription fixé à 210 € tous frais inclus, le prix de retrait serait égal à 184,80 € (210 € - 25,20 €).

Lorsqu'il n'existe pas de demandes de souscription et en l'absence de fonds de remboursement la valeur de retrait ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%.

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre représentent au moins 10% des parts émises et n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze mois, elle informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion propose aux associés réunis en assemblée générale extraordinaire la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social et toutes autres mesures appropriées.

En cas de baisse du prix de retrait la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Effet du retrait

L'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividendes à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été porté sur le registre des retraits.

Le paiement de la somme correspondant à la valeur de retrait intervient dans un délai d'un mois à compter du jour où la demande a été enregistrée.

Les parts remboursées sont annulées.

Registre des ordres de vente

La cession de parts peut également s'effectuer par le moyen d'un ordre de vente adressé à la Société de gestion qui en assure le traitement conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du code monétaire et financier. Étant ici précisé que les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Émission et transmission des ordres

L'achat ou la vente des parts de la SCPI CRISTAL Life peut s'effectuer en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion ou sur le site internet.

Inscription au registre

À réception, la Société de gestion horodate les ordres et après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

Confrontation des ordres

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00. Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.

La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

Exécution des ordres

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation. Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la Société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Couverture des ordres d'achat

La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat c'est à dire le versement à l'ordre de la SCPI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera déposé sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

Blocage du marché des parts

Conformément à l 'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La Société de gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com.

Frais

Répartition des frais entre la société et la Société de gestion

La Société de gestion prend à sa charge les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, hors frais d'envoi (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais, sans exception, sont pris en charge par la société qui, notamment, règle directement :

- Le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil ;
- Les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens, syndics de copropriété, en ce compris les honoraires de location et de relocation ;
- Le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études, les frais d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les visites patrimoniales (notamment afin d'estimer les provisions pour gros entretien) ;
- Les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- Les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- Les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- Les frais de location de salle ;
- Les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés (bulletins d'information, rapport annuel) ;
- Les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- Les honoraires d'expertise et de révision comptable ;
- Les honoraires des commissaires aux comptes ;
- Les frais d'expertise et de contentieux y compris les contentieux locatifs ;
- Les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire ;
- Les frais de mission du dépositaire ;
- Les frais d'expertise immobilière.

Ces frais peuvent être significatifs et peser sur la rentabilité de la SCPI.

Rémunération de la Société de gestion

Commission de souscription

La Société de gestion perçoit, à l'occasion des augmentations de capital, une commission de souscription de 12,00% TTI du prix de souscription.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,00% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code général des impôts,
- les frais de recherche des investissements à hauteur 2,00% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

La commission de souscription sera prélevée par la Société de gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

Commission de gestion

La Société de gestion perçoit une commission de gestion proportionnelle égale à 13,20% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, répartie comme suit :

8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;

4,00% HT, soit 4,80% TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

La commission est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers. Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des dividendes.

Commission de cession de parts

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.

Commission d'acquisition des actifs

La Société de gestion perçoit une commission d'acquisition des actifs. Cette commission est assise sur le prix d'acquisition des immeubles et liquidée au taux de 1,50% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.

Commission de cessions des actifs

La Société de gestion perçoit une commission de cession des actifs. Cette commission est assise sur le prix de cession des immeubles et liquidée à un taux de 2,50% TTI du prix de vente net. Cette commission est confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

Commission d'intermédiation

La Société de gestion perçoit une commission d'intermédiation, lorsque la prestation est fournie par la Société de gestion, calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème ci-dessous :

Montant de la transaction hors droits	Commission HT
Inférieur à 5 000 000 €	3,50%
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,75%
Entre 10 000 000 € et 15 000 000 €	1,50%
Supérieur à 15 000 000 €	1,25%

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers. Son montant de 2,50% HT (soit 3% TTC au taux en vigueur) est calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.

Modalités de paiement

La Société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fonctionnement de la société

Assemblées générales des associés

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les mineurs ou les majeurs protégés.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues au paragraphe II de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- le ou les Commissaires aux comptes ;
- le conseil de surveillance.
- le ou les liquidateurs,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par un courrier électronique pour les associés l'ayant accepté ou par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi du courrier de convocation si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Délibérations

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté.

Quorum

Les assemblées générales délibèrent valablement sans condition de quorum.

Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

Ordre du jour

L'assemblée générale délibère sur l'ordre du jour fixé par la Société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée. Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils représentent une certaine fraction du capital social (article R. 214-138 du Code monétaire et financier).

Fonctionnement

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du Commissaire aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

L'assemblée nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite ou électronique à l'initiative de la Société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé par courrier électronique le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de gestion au moyen du bulletin de vote par correspondance. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de gestion.

Détermination et répartition des bénéfices

Provision pour gros entretien

Conformément aux règles comptables applicables aux SCPI édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretien de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à concurrence du montant provisionné.

Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

Acomptes sur dividendes

La Société de gestion a la faculté de répartir avant approbation des comptes de l'exercice des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fasse apparaître que la société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

Dispositions légales

Conventions particulières

Toute convention conclue entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions de la présente note d'information.

Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par les établissements visés à l'article L 341-3 du même code.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la Société de gestion.

Régime fiscal des associés

Revenus imposables

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises, sauf option pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, aux dispositions de l'article 8 du Code général des impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement soumis à l'impôt à concurrence de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société. L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction des résultats sociaux nets lui revenant compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.

Étant ici rappelé que résultat de la société, y compris la part de résultat reversée aux bénéficiaires désignés dans les conditions susvisées dans l'article « OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE », est imposable au nom de chacun des associés en proportion de leur participation au capital et la société transmet aux associés en temps utile les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus. Le revenu effectivement distribué peut toutefois dans certains cas sur décision de l'assemblée générale être inférieur au revenu imposable à déclarer par les associés.

Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles ainsi que les revenus assimilés sont imposés dans les conditions de droit commun applicables aux revenus fonciers.

Produits financiers

Les revenus de capitaux mobiliers (intérêts et autres produits financiers) sont actuellement soumis à un prélèvement forfaitaire liquidé au taux actuellement en vigueur de 30% dont 12,80% pour l'impôt sur le revenu et 17,20% pour les prélèvements sociaux. Toutefois les contribuables qui y auraient intérêt peuvent opter pour l'imposition de l'ensemble de leurs revenus mobiliers à l'impôt sur le revenu.

Plus-values

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les particuliers font l'objet, selon les dispositions actuellement en vigueur, d'une imposition au taux de 36,20% dont 19,00% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter :
Premier cas : cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts, la plus-value imposable est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour une durée de détention.

Deuxième cas : cession d'immeubles par la société

En cas de cession d'un immeuble par la société la plus-value imposable est déterminée par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble. La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans d'un abattement pour une durée de détention.

Surtaxation des plus-values immobilières élevées

Une taxe spéciale codifiée à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts s'applique aux plus-values immobilières dont le montant net imposable excède 50 000 €.

Modalités d'information des associés

L'information des associés est assurée au moyen du rapport annuel et du bulletin d'information. Ces documents sont consultables sur le site internet de la Société de gestion.

Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice écoulé, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 60 jours suivant la fin de la période concernée, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Information des investisseurs

La Société de gestion est susceptible de rétrocéder une partie de la commission de souscription, dont les conditions sont encadrées dans le dispositif de gestion des conflits d'intérêt disponible sur simple demande.

La Société de gestion garantit que ce dispositif n'entraine pas de préjudice pour les autres investisseurs.

Administration, contrôle, information de la société, acteurs

La société

Dénomination sociale :

CRISTAL Life

Nationalité :

Française

Siège social :

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS

Forme :

La société est une société civile à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L. 214-119 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 8 et suivants du Code général des impôts, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts :

Déposés au greffe du tribunal des activités économiques de Paris.

Objet social :

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société :

99 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro :

894 392 273

Exercice social :

du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2021.

Capital initial :

760 050 euros

Capital statutaire :

Le capital social maximum a été fixé à 1 000 000 000 euros par l'assemblée générale mixte du 21 mai 2026 dans les conditions requises pour les modifications statutaires, contre 450 000 000 euros précédemment.

Labels :

CRISTAL Life est labellisée ISR depuis le 19 janvier 2023.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Les membres du conseil de surveillance sont : 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.

Administration

La gestion de CRISTAL Life est assurée statutairement par la Société Inter Gestion REIM.

Date de création :

11 avril 1988

Nationalité :

Française

Siège social :

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS

Forme juridique :

Société Anonyme

Capital :

240 000 euros

Numéro de RCS :

Paris 345 004 436

Agrément A.M.F. :

GP 12000008 du 29 février 2012

Répartition du capital :

- Inter Gestion Groupe : 14 997 actions
- Diverses personnes physiques : 3 actions

Objet social :

La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Conseil d'Administration :

- Gilbert Rodriguez : Président du Conseil d'administration
- Jean-François Talon : Administrateur
- Emilien Rodriguez : Administrateur

Direction de la société :

- Gilbert Rodriguez : Président directeur général
- Jean-François Talon : Directeur général délégué
- Emilien Rodriguez : Directeur général délégué

Par ailleurs, la Société de gestion :

- Est dotée d'un Responsable de la conformité et du contrôle interne,
- Est assurée en cas de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI,
- Ne délègue aucune fonction.

Dépositaire

La société CACEIS BANK (groupe Crédit Agricole), ayant son siège social 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS, est nommée dépositaire de la SCPI par l'assemblée générale constitutive du 15/02/2021 pour une durée indéterminée.

Le dépositaire exerce sa mission conformément à la Directive AIFM (couverture du risque, contrôle de la régularité des décisions de gestion, tenue de compte conservation, comptabilisation des mouvements, vérification de la propriété des actifs immobiliers, contrôle de valorisation notamment).

Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce. Leurs mandats expireront lors de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Commissaire aux comptes titulaire :

GBA AUDIT ET FINANCE

Représentée par Monsieur Xavier LECARON,

10 rue du docteur Finlay

75015 Paris

342 775 137 RCS Paris

Commissaire aux comptes suppléant :

SEREC AUDIT

70 bis, rue Mademoiselle – 75015 Paris

324 834 399 RCS Paris

Le Commissaire aux comptes effectue l'audit annuel des comptes de la SCPI au regard des règles et principes comptables français, en toute indépendance et conformément aux dispositions législatives et règlementaires et au Code de déontologie de la profession.

Expert externe en évaluation

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France (167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux) a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de six années.

Son mandat expirera le 31 décembre 2026.

Information

La personne chargée des relations extérieures de la société et des relations associés est :

Inter Gestion REIM

Représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez

Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS

Téléphone : 01.43.12.52.52

E-mail : relation.associe@inter-gestion.com

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financiers, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 24-01 en date du 13/09/2024.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Déclaration SFDR

Informations sur les caractéristiques et les méthodes ESG pour un fonds visé à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088

Dénomination du produit :
SCPI CRISTAL Life

Identifiant d'entité juridique :

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'**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 **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de _____% d'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 ☐ 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 ☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social :** _____%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Inter Gestion REIM a mis en place une démarche ISR pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de suivi. Dans le cadre de cette démarche, la SCPI CRISTAL Life a obtenu le Label ISR le 19 janvier 2023.

Objectifs généraux

- Détenir des actifs qui sont conformes aux exigences environnementales, sociales et de gouvernance de la politique ISR du fonds afin qu'ils soient confortables, sécurisés et s'adaptent aux besoins des futurs preneurs et les occupants.
- Détenir des actifs productifs de tous les secteurs essentiels de l'économie.
- Détenir des actifs performants au niveau environnemental et social.

Objectifs environnementaux

- Réaliser des audits énergétiques afin d'identifier et prioriser les actions d'amélioration et d'économies d'énergie.
- Assurer un suivi en temps réel des consommations énergétiques afin de mieux piloter la performance environnementale des actifs.
- Renforcer et structurer le tri des déchets afin de réduire l'impact environnemental et améliorer la valorisation des flux.

Objectifs sociaux et sociétaux

- Détenir un patrimoine dont au moins 80% des actifs sont situés à moins de 1 km d'un accès aux transports en commun.
- Garantir, pour chaque actif, la mise à disposition d'au moins un critère de confort pour les locataires.

Objectifs de gouvernance

- Intégrer systématiquement des clauses ESG dans les contrats des prestataires de travaux pilotés par Inter Gestion REIM.
- Diffuser un guide de bonnes pratiques ainsi qu'un questionnaire de satisfaction à l'ensemble des locataires.
- Sensibiliser les parties prenantes clés aux enjeux ESG à travers l'organisation de comités verts.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La démarche ISR s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dans la phase de gestion des actifs et dans la phase d'acquisition des nouveaux actifs du fonds de CRISTAL Life. En effet, une liste de 17 enjeux déclinées en 37 critères ESG en total présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité, dont 8 enjeux ont été identifiés comme prioritaires.

Environnement

Performance énergétique :

Performance énergétique (kWhef/m²) des actifs du fonds.

Émissions GES :

Émission de GES (kgCO2eq/m²SDP) des actifs du fonds.

Capteurs et suivi des données fluides :

Part des actifs du fonds équipés de capteurs ou d'un système de remontée automatique de données énergétiques.

Social

Mobilité :

Part des actifs du fonds à moins de 1 km d'un transport en commun.

Qualité de l'air :

Part des actifs du fonds sur lesquels un contrôle de la qualité de l'air a été réalisé dans les 3 dernières années.

Gouvernance

Clause ESG prestataires :

Part des actifs pour lesquels des clauses ESG ont été intégrées dans les contrats directs des prestataires de travaux.

Audit adaptation :

Part des actifs du fonds pour lesquels un audit d'adaptation a été réalisé

Comité ESG

Part des locataires sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre d'un comité vert.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

La SCPI CRISTAL Life n'a pas l'intention de réaliser des investissements durables.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui, _____

☒ Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La SCPI CRISTAL Life a été créée en 2021 pour investir en France et en Europe dans les secteurs résilients tels que l'alimentaire, le logement, l'éducation, la santé, l'exercice d'activités professionnelles et les loisirs. Consciente des impacts économiques et environnementaux sur la santé financière de nos locataires, la SCPI cherche la régularité de la performance et la valorisation sur des thématiques de marché qui répondent aux besoins essentiels.

CRISTAL Life répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). 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. »).

Quelles sont les contraintes dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Chaque 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.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

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. Le pôle investissement exclut les actifs qui ne remplissent pas les critères de base en matière d'investissement responsable.

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.

Les actifs soumis à l'évaluation ESG sont ceux composant le fonds CRISTAL Life et ceux en phase d'acquisition. Différentes analyses ESG à différents niveaux sont donc réalisées :

Au moment d'investissement : 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 objectif BIC ou BIP qui devront être pris en considération lors de l'offre d'achat définitive en cohérence avec l'objectif du fonds.

En gestion : suite à l'acquisition d'un actif par le fonds, une visite d'évaluation déterminera la note ESG, ce qui permettra à la Société de gestion de viser l'objectif de performance ESG à atteindre sur 3 ans selon leur note initiale (Best in Class ou Best in Progress).

En processus d'arbitrage : l'engagement de la société aux thématiques ESG peut déterminer la décision d'acquisition ou non d'un actif.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Le fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales en investissant 100% de sa capitalisation dans des actifs qui correspondent aux critères ESG minimaux définis par le fonds.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

CRISTAL Life ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et 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 au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés par CRISTAL Life est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

☐ Oui, _____

☒ Non

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont -ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

CRISTAL Life n'opère pas d'investissement inclus dans la catégorie « Autres ».

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur notre site internet :

www.inter-gestion.com

Statuts

Forme – Objet – Dénomination – Siège social – Durée

ARTICLE 1

Forme

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2

Objet

La société a pour objet :

Une dimension patrimoniale

- l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France ou en Europe. Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :
  - procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
  - céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code monétaire et financier ;
- la participation dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides, la participation dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger.

Une dimension sociétale

- de consacrer une partie de ses revenus au financement d'organismes reconnus d'utilité publique, notamment dans les domaines du logement social et de la recherche médicale. Ainsi, par tranche de 1 000 euros de résultat distribuable, 5 euros seront versés chaque année sous la forme de dons aux associations au plus tard à la fin du 1er trimestre de l'année suivant la clôture de l'exercice.

ARTICLE 3

Dénomination

Cette société a pour dénomination "CRISTAL Life".

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 5

Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

Capital social – Parts

ARTICLE 6

Capital social initial

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €). Lesdits associés ont versé, en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de soixante-dix-huit mille deux cent trente-quatre euros et quarante-huit centimes (78 234,48 €). Le capital social est divisé en cinq mille soixante-sept (5 067) parts nominatives d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Madame Evelyne VEGLER	1 600	240 000 €	300 800 €
SCI LE CLOS ROMONT, Représentée par M. Gaël MARECHAL, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
Madame Mylène HAZOUT	55	8250 €	10 340 €
Monsieur François BIAIS-SAUVETRE	135	20 250 €	25 380 €
Monsieur Mickaël GIRARD	55	8250 €	10 340 €
Monsieur Arnaud DUREL	260	39 000 €	48 880 €
Monsieur Renaud ESTIENNE	100	15 000 €	18 800 €
LA FINANCIERE DU ROC FER, Représentée par M. François BIAIS-SAUVETRE, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
SC FM INVEST, Représentée par M. Franck MAURICE, Gérant	266	39 900 €	50 008 €
Madame Sylvie THEBAULT	320	48 000 €	60 160 €
ORIAM GESTION, Représentée par Mme Elisabeth CLÉMENT, Président	600	90 000 €	112 800 €
Monsieur Jean-Paul HUREAU	149	22 350 €	28 012 €
Monsieur Pierre RIVERA	320	48 000 €	60 160 €
DU DEFI AU CONSEIL, Représentée par M. Pascal ROSSIGNOL, Gérant	212	31 800 €	39 856 €
Monsieur Hervé BAPTISTE	356	53 400 €	66 928 €
ASCQUO PATRIMOINE, Représentée par M. Fabien TILLIE, Gérant	107	16 050 €	20 116 €
TOTAL DES APPORTS >	**5 067**	**760 050 €**	**952 596 €**

Capital social statutaire

Le capital maximum statutaire est fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €). 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 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications statutaires.

Décimalisation des parts

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement 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.

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.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

Toute mutation de parts sociales nanties ne pourra être inscrite sur le registre des associés qu'à réception par la Société de gestion de la mainlevée du nantissement émise par l'établissement prêteur.

ARTICLE 7

Variabilité du capital

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite. Le capital effectif sera susceptible d'augmenter ou de diminuer par les versements successifs ou les retraits d'associés, à l'issue du premier exercice social et des exercices suivants. Le capital effectif de la société ne pourra pas tomber par suite de retraits en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le capital minimum légal des SCPI,
- Une somme égale à 90% du capital social effectif constaté par la Société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé,
- 10% du capital social statutaire.

Au cas où les demandes de retrait seraient supérieures aux possibilités offertes par la clause de variabilité, les retraits s'effectueront par ordre chronologique de réception des offres par la Société de gestion, les demandes non satisfaites restant en attente jusqu'à ce que la clause de variabilité puisse de nouveau jouer. La Société de gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés la constitution d'un fonds de réserve, au plus égal à 5% des fonds propres, qui permettra de faire face aux demandes de retraits des associés.

Ce fonds de réserve devra être placé en privilégiant la sécurité du capital. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

ARTICLE 8

Souscription – libération des parts

La Société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum d'une part.

Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire une fraction de part. Toute souscription de fractions de parts ayant atteint l'équivalent d'une part sociale sera constatée par un bulletin de souscription.

La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital ;
- préserver les droits des associés anciens par son évolution.

Lors de toute souscription, la part ou son équivalent en parts sociales fractionnées doit être entièrement libérée de son montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 9

Représentation des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

ARTICLE 10

Transmission des parts

1 – Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nom, et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si la Société de gestion n'agrée pas l'acheteur proposé elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du vendeur par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.

Si à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la notification du refus l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Tout associé peut demander à la Société de gestion de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

2 – Transmission par décès

En cas de décès d'un associé la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la Société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 11

Retrait d'un associé

En dehors des possibilités de cessions prévues à l'article 10, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en portant sa demande de retrait à la connaissance de la Société de gestion. Cette demande doit préciser le nombre de parts en cause.

L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 7 des statuts. La demande de retrait est portée à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes.

Valeur de retrait

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des deux situations suivantes :

En période de collecte

- S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission.

- Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectuera par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF. La création et la dotation d'un fond de remboursement sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale des associés.
- Face aux dernières demandes de retraits enregistrées il n'existe pas, en contrepartie, de demandes de souscriptions, mais la gérance dispose de liquidités suffisantes pour les satisfaire, en particulier au moyen du fonds de réserve constitué : dans ce cas, le prix de retrait est calculé à partir de la valeur de réalisation en vigueur. Cette valeur, qui résulte de l'inventaire du patrimoine immobilier ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée dans le rapport annuel. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Une fois le capital social statutaire atteint

- Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, la valeur de retrait sera diminuée de toutes charges ou frais, notamment des honoraires de la Société de gestion pour frais de vente, des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et toute autre charge qui pourraient être mis à la charge de la société du fait du retrait, dans les limites réglementaires.

Délai de remboursement

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum d'un mois suivant la réception par la Société de gestion des documents énumérés ci-dessus.

Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.

Cession ou retrait partiel

En cas de cession partielle des parts ou de retrait d'un associé, l'associé devra rester propriétaire d'au moins une part. De même, l'acheteur devra être, ou devenir propriétaire d'un minimum d'une part.

ARTICLE 12

Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

Les propriétaires de fractions de parts peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

ARTICLE 13

Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 14

Responsabilité civile de la société

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Administration de la société et information des associés

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.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la Société de gestion nommée en assemblée générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

ARTICLE 16

Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société, est limitée à un montant qui ne pourra dépasser 40% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17

Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La Société de gestion peut déléguer sous sa responsabilité une partie de ses attributions et de ce fait déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18

Rémuneration de la Société de gestion

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la Société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, les frais d'expertise comptable, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des marchés financiers. La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription prélevée par la Société de gestion en sus du prix de la part ou de la fraction de part à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, dont le taux fixe de 12% s'applique au total de la souscription et est réparti comme suit :
  - 10% TTI au titre des frais de collecte ;
  - 2% TTI au titre des frais de recherche des investissements.
- Une commission de gestion fixée à 13,20% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine et de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion, répartie comme suit :
  - 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
  - 4% HT, soit 4,80% TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,50% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.
- Une commission de cession d'actif fixée à 2,50% TTI du prix de vente net.
- Une commission d'intermédiation, lorsque la prestation a été fournie par la Société de gestion, calculée sur le montant hors droits de la transaction réalisée conformément au barème ci-dessous :

Montant de la transaction hors droits	Commission HT
Inférieur à 5 000 000 €	3,50%
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,75%
Entre 10 000 000 € et 15 000 000 €	1,50%
Supérieur à 15 000 000 €	1,25%

- Une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 2,50% HT, calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.
- Une commission de cession de parts : 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.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 19

Conseil de surveillance

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter dans les limites prévues ci-dessus.

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés. Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

ARTICLE 20

Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un Expert externe en évaluation nommé par la Société de gestion pour 6 ans. L'Expert est sélectionné conformément à la règlementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'Expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 21

Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Ont été nommés :

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE, représentée par Monsieur Xavier Lecaron inscrit à la chambre régionale de Paris – 10 rue du Docteur Finlay 75015 Paris.

342 775 137 RCS Paris

Suppléant : SEREC AUDIT – 70 rue Mademoiselle – 75015 Paris

324 834 399 RCS Paris

ARTICLE 21 BIS

Dépositaire

Conformément à l'article L.214-24-4 du Code monétaire et financier, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. L'assemblée générale ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de gestion.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litiges avec la Société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

Assemblées générales

ARTICLE 22

Assemblées générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents, les mineurs ou les majeurs protégés.

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code monétaire et financier. Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par un courrier électronique pour les associés l'ayant accepté ou par une lettre ordinaire. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion. À défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 23

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes. Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la société.

Elle nomme ou remplace le dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance ainsi que les Commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 24

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

• ARTICLE 25

Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives prises par voie de consultation écrites sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu.

Aucun quorum n'est requis.

La Société de gestion ou toute personne désignée par celle-ci rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 26

Communication de documents

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi dont notamment les rapports de la Société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes. À compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Inventaire – Affectation et répartition des résultats

ARTICLE 27

Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2021.

ARTICLE 28

Établissement des comptes sociaux

À la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

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.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices" et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 29

Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la société y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des statuts.

Dissolution – Liquidation

ARTICLE 30

Dissolution

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. À défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal judiciaire 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.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 31

Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société à une rémunération égale, au maximum à 5% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Contestations

ARTICLE 32

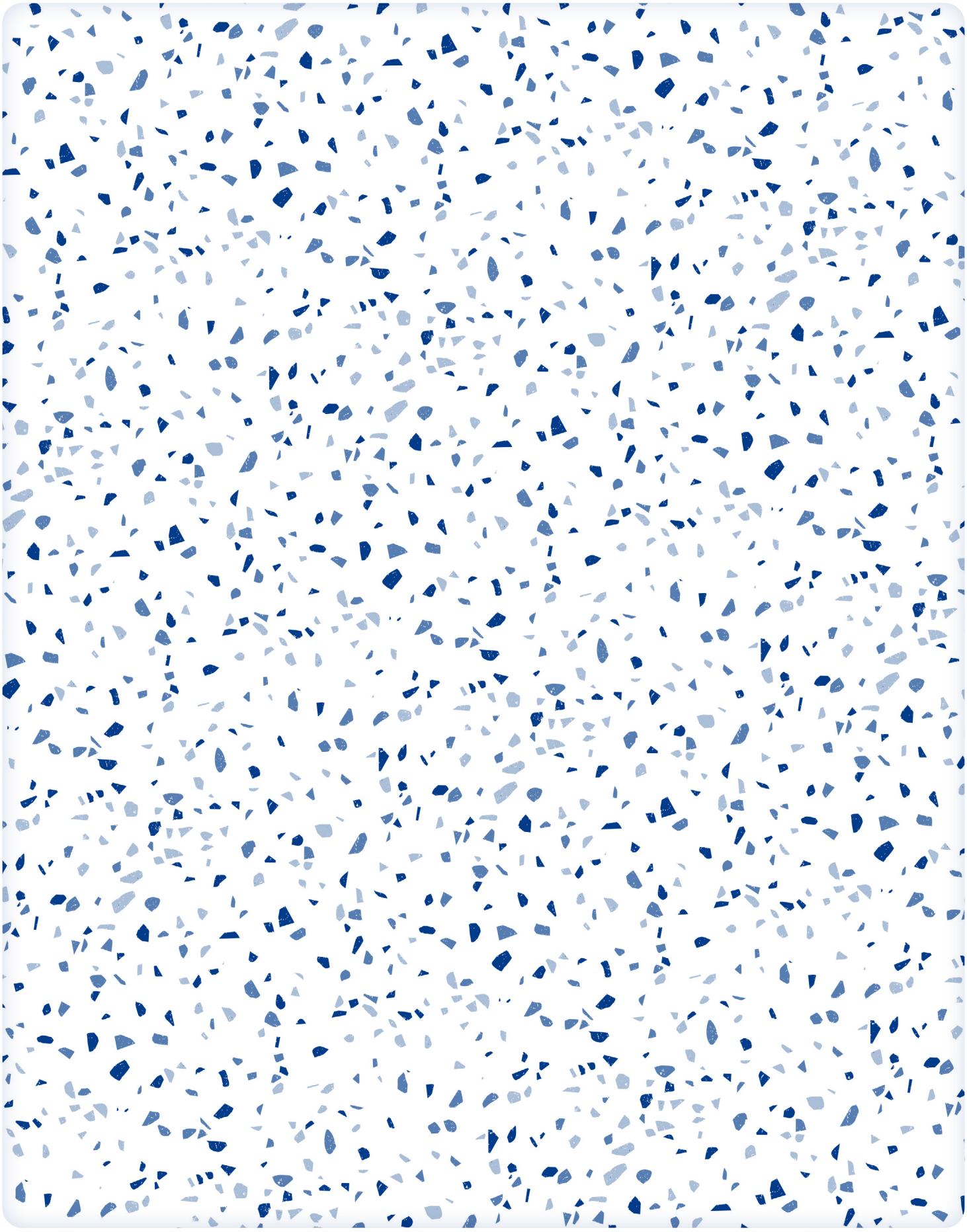
Contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 33

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

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.