



# Note d'information & statuts

## RECOMMANDATIONS AUX SOUSCRIPTEURS

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

- Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
- Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier résidentiel, tertiaire et commercial. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique.
- Est soumis à la transparence fiscale qui impose le résultat de la société, y compris la part de résultat reversée à l'organisme reconnu d'utilité public dans les conditions visées ci-après dans l'article « OBJECTIF SOCIÉTAL : FONDS DE PARTAGE », entre les mains des associés au prorata de leur participation dans la société. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI. La Société de gestion transmet aux associés les éléments nécessaires à la déclaration annuelle des revenus.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- La Société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité. Les revenus potentiels peuvent varier à la hausse comme à la baisse ainsi que la valeur de la part.

# Sommaire

## 4 Note d'information

### 5 Introduction

- 5 Renseignements sur les fondateurs
- 5 Clientèle visée
- 5 Objectif societal : fonds de partage
- 5 Politique d'investissement
- 5 Objectif de rentabilité
- 5 Capital social initial
- 5 Variabilité du capital
- 6 Recours à l'emprunt
- 6 Responsabilité des associés
- 6 Facteurs de risques
- 7 Restriction à l'égard des « us person »
- 7 Obligations relatives à la loi fatca

### 7 Conditions générales de souscription des parts

- 7 Parts sociales
- 7 Modalités de calcul du prix de souscription
- 7 Modalité de souscription et de versement
- 7 Date d'entrée en jouissance
- 8 Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public
- 8 Agrément
- 8 Capital statutaire maximal

### 8 Modalités de sortie

- 8 Retrait des associés
- 9 Dispositions générales relatives aux cessions
- 9 Cessions dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 Du code monétaire et financier

### 10 Frais

- 10 Rémunération de la Société de gestion

### 11 Fonctionnement de la société

- 11 Régime des assemblées
- 11 Répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux
- 11 Dispositions destinées à protéger les associés
- 12 Régime fiscal des associés
- 12 Modalités d'information

### 13 Administration, contrôle, information de la société

- 13 Identification de la société
- 13 Administration de la société
- 13 Conseil de surveillance
- 13 Commissaire aux comptes
- 13 Dépositaire
- 13 Expert externe en évaluation
- 13 Information

## 15 Déclaration SFDR

## 20 Statuts

- 21 Forme - Objet - Dénomination - Siège social - Durée
- 21 Capital social - Parts
- 23 Administration de la société et information des associés
- 25 Assemblées générales
- 26 Inventaire - Affectation et répartition des résultats
- 27 Dissolution - Liquidation
- 27 Contestations

## Note d'information

# Introduction

## Renseignements sur les fondateurs

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 Rente a été constituée le 21 mars 2011 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.

## Clientèle visée

La SCPI est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier offrant des revenus mensuels – non garantis – avec une lisibilité des performances améliorée grâce à l'extériorisation des frais de souscription venant en sus du prix de la part.

Le souscripteur distingue ainsi directement le montant de l'épargne nette investie du montant total de sa souscription, ce qui simplifie l'appreciation de la rentabilité de son placement.

## Objectif sociétal : fonds de partage

La SCPI CRISTAL Rente est qualifiée de placement collectif « de partage ». Elle s'inscrit dans une démarche sociétale en prenant l'engagement de reverser un don annuel à un organisme reconnu d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire.

**Modalités de calcul et de versement du don :** Par tranche de 1000 euros de résultat distribuable, 5 euros maximum seront versés chaque année sous la forme de dons.

**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 trimestriels et semestriels d'information.

## Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France dans la région parisienne, Paris et les grandes agglomérations de province et en Europe. Elle recherchera en centre-ville les murs exploités par des enseignes reconnues ou des activités indépendantes de nature pérenne, et en zones de chalandises spécialisées les magasins des grandes enseignes commerciales. La Société de gestion intègre dans la classe des actifs commerciaux, l'immobilier résidentiel géré et les parkings.

Également attentive à la qualité du locataire exploitant et au rendement locatif potentiel, l'acquisition d'autres classes d'actifs permet à CRISTAL Rente de bénéficier des avantages que peuvent offrir les opportunités d'investissements.

Dans tous les cas la Société de gestion sera attentive à la qualité du locataire ou du gestionnaire exploitant et au rendement locatif, c'est-à-dire au rapport entre le loyer brut et le prix de revient de l'investissement « acte en mains ».

CRISTAL Rente s'adresse aux investisseurs recherchant un revenu potentiel sous la forme d'un dividende.

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 Rente répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 8 du Règlement Européen n° 2019/2088 (S.F.D.F/ Discoure). A ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SPCI, un nombre de critères qu'elle a estimé pertinents en matière de durabilité (Critères « E.S.G »). Des informations complémentaires sur la démarche extra-financière de ce produit sont disponibles dans l'annexe intitulée « Caractéristiques environnementales et/ou sociales ».

## Objectif de rentabilité

Le placement en parts de SCPI ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – dix ans au minimum. CRISTAL Rente est un placement dont la performance s'apprécie en fonction du niveau des dividendes potentiels et de l'évolution dans le temps du prix de la part.

## Revenus potentiels

Les fonds collectés dégagent des revenus financiers et des loyers potentiels qui devraient permettre la distribution d'un dividende à partir du premier trimestre suivant l'année de création de la SCPI. Le dividende mensuel augmentera progressivement pour se situer dans la fourchette des SCPI. Les associés pourront percevoir un dividende trimestriel provenant des loyers potentiels issus de la mise en location des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

## Valorisation

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

## Capital social initial

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 28 juillet 2021, la valeur nominale de la part a été divisée par 5 à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021, une part de valeur nominale initiale de huit-cent-vingt euros (900 €) est représentée par 5 parts d'une valeur nominale chacune de cent soixante-quatre euros (180 €).

Le capital social de constitution de la société est fixé à 765 000 € en quatre mille deux cent cinquante (4 250) parts nominatives d'une valeur nominale de cent-quatre-vingts euros (180 €) chacune qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
SCP FINAJAP (LEMAY Andrée)	100	18 000 €	20 000 €
SCI SARENGE (LUFTMAN Serge)	250	45 000 €	50 000 €
SCI PARADOU IMMOBILIER (CHAMBON-CARTIER Mathieu)	500	90 000 €	100 000 €
Monsieur COMBEAU Jean-Noël	190	34 000 €	38 000 €
Madame USUREAU Maryvonne	1100	198 000 €	220 000 €
Monsieur LE CAM Thomas	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur SCHMITT Marc	500	90 000 €	100 000 €
Monsieur HILAIRE David	100	18 000 €	20 000 €
Madame BONMATI Marie-Claire	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur SOST Nicolas	150	27 000 €	30 000 €
Ste LE REVENU PIERRE (POLOWSKY Agnès)	250	45 000 €	50 000 €
Ste Inter Gestion REIM (RODRIGUEZ Gilbert)	400	72 000 €	80 000 €
Ste Inter Gestion Groupe (RODRIGUEZ Gilbert)	110	19 800 €	22 000 €
Monsieur BLANC Serge	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur PUPIER Georges	100	18 000 €	20 000 €
SCI L'ASNEE (TISSEN Henri)	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur LECLERC Patrice	100	18 000 €	20 000 €
<b>TOTAL DES APPORTS &gt;</b>	<b>4250</b>	<b>765 000 €</b>	<b>850 000 €</b>

Date de souscription par les fondateurs : le 21 mars 2011.

Les associés fondateurs ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 85 000 euros couvrant le coût de recherche des capitaux et des premiers investissements. Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers. Conformément à ses statuts, la société pourra procéder à l'émission de parts nouvelles en vue d'atteindre le capital social statutaire maximum.

## 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 cent millions cent-soixante mille euros (1 100 160 000 €) au moyen de versements successifs sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

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

L'assemblée générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et le cas échéant de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de 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 déciderait 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'AMF.

## Recours à l'emprunt

La SCPI peut recourir à l'emprunt dans la limite du tiers de la valeur des actifs immobilisés.

## Responsabilité des associés

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société 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. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

Dans leur rapport 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 percevez, 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 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 accroît 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 satisfait 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 percevez 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.

### Classification SFDR

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

### Gestion des 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. 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 mais ne réalisera pas d'investissements durables. Elle prend en compte dans le processus d'investissement des critères ESG. Des informations complémentaires sur la prise en compte 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

CRISTAL Rente prend en compte les principales incidences négatives. Plus d'information sont disponibles dans l'annexe précontractuelle de la présente note d'information établie en application du Règlement SFDR et du Règlement Taxonomie.

### Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que 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.

## ■ Restriction à l'égard des « us person »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/ou 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 sociales 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 de la SCPI 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 non "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'US 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 personnes 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

## ■ Parts sociales

### Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 180 € de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de chaque part une prime d'émission.

### Forme des parts

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 chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

## ■ Modalités de calcul du prix de souscription

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

- la valeur de réalisation de CRISTAL Rente est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout étant ramené à une part.
- la valeur de reconstitution de CRISTAL Rente est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, soit les frais et droits sur acquisition des actifs, la commission de souscription venant en sus de cette valeur suivant le barème des frais prévus pour la souscription des parts, le tout étant ramené à une part.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être notifié et justifié par la Société de gestion à l'Autorité des marchés financiers. Il s'agit d'un mécanisme ayant pour but d'éviter que le prix de souscription des parts ne s'écarte anormalement de la valeur réelle des parts. Le fait que les commissions de souscription soient demandées en sus du prix de souscription d'une part sociale ne porte pas atteinte à la règle ci-dessus. L'émission des parts se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les formalités d'émission des parts et le cas échéant la TVA non récupérable sur les immeubles.
- assurer l'égalité entre les associés anciens et nouveaux.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

## ■ Modalité de souscription et de versement

### Dossier remis à tout souscripteur

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur 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 DIC PRIIPS (Document d'Informations Clés) ;
- le bulletin trimestriel ou semestriel en vigueur à la date de souscription,
- un dossier de souscription en 2 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

### Modalités de versement

- Le dossier de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
- Le montant de souscription des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

### Minimum de souscription

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

### Minimum de détention en cas de cession partielle

1 part.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de gestion au siège de CRISTAL Rente, 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

## ■ Date d'entrée en jouissance

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondant et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant le mois de souscription au cours duquel les fonds ont été encaissés.

À titre d'exemple, pour les souscriptions qui interviendront à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021, la date de jouissance des parts sera établie comme indiqué ci-après :

Date de règlement de la souscription	Jouissance des parts
Entre le 01/10/2021 et le 31/10/2021	01/04/2022
Entre le 01/11/2021 et le 30/11/2021	01/05/2022
Entre le 01/12/2021 et le 31/12/2021	01/06/2022
Entre le 01/01/2022 et le 31/01/2022	01/07/2022
Entre le 01/02/2022 et le 28/02/2022	01/08/2022
Entre le 01/03/2022 et le 31/03/2022	01/09/2022
Entre le 01/04/2022 et le 30/04/2022	01/10/2022
Entre le 01/05/2022 et le 31/05/2022	01/11/2022
Entre le 01/06/2022 et le 30/06/2022	01/12/2022
Entre le 01/07/2022 et le 31/07/2022	01/01/2023
Entre le 01/08/2022 et le 31/08/2022	01/02/2023
Entre le 01/09/2022 et le 30/09/2022	01/03/2023

Le taux s'applique au montant total de la souscription

TTI*	Dont frais collecte TTI**	Valeur de retrait	Frais de souscription	Prix de souscription
12,00%	10,00%	225,00 €	30,68 €	255,68 €

\* Dont commission de recherche foncière de 2% TTI. \*\* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>e</sup> du CGI.

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.

## ■ Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la Société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix 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.

Les seuls cas de refus d'agrément prévus par le législateur sont listés à l'article L.214-97 du Code monétaire et financier. Il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

## ■ Capital statutaire maximal

Le capital maximal fixé par les statuts a été porté de 600 300 000 € à 1 100 160 000 € par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2024.

## Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

Date d'ouverture au public : Le 11 août 2011

Le prix de souscription d'une part depuis le 14 juin 2024 est fixé à 255,68 €.

Valeur nominale + Prime d'émission + Frais = 180 € + 45 € + 30,68 € = 255,68 €.

Les frais de souscription réglés par le souscripteur viendront en sus du prix de souscription de la part comme indiqué au tableau ci-après.

## Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se retirer de la société dispose de plusieurs moyens :

- remboursement (retrait) des parts demandé à la Société de gestion.
- vente des parts (cession) directement en recherchant lui-même un acquéreur, ou par confrontation des ordres d'achat et de vente auprès de la Société de gestion.

La Société de gestion ne garantit pas le rachat des parts.

## ■ Retrait des associés

### Principe et modalités du retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts qui permet ainsi à la société de racheter les parts aux associés qui en feraient la demande dans la limite des clauses de variabilité du capital fixées par l'article 7 des statuts.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-220 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Ces demandes sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, lettre simple, courrier électronique ou au travers de l'espace associé, et accompagnée des pièces sollicitées par la Société de gestion.

Elles sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 dudit règlement. Elles sont satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

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.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas la valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur hors frais de souscription. À titre d'exemple, sur la base du prix de souscription hors frais appliquée à la date d'ouverture au public fixé à 255,68 €, le prix de retrait serait égal à 225 €.

2. Lorsqu'il n'y a pas de contrepartie aux dernières demandes de retrait, le retrait s'effectue par diminution du capital. La valeur de retrait établie par la Société de gestion ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10% sauf autorisation de l'AMF.

3. La création et la dotation d'un fonds de remboursement sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

4. Dans le cas où il n'existe pas de souscription et/ou le fonds de remboursement n'a pas été créé ou est insuffisant pour couvrir les demandes de retrait conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites depuis plus de douze mois représentent au moins 10% des parts émises, elle 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 toutes autres mesures appropriées. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

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

En cas de retrait l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acquis sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits. Le paiement de la valeur de retrait intervient en fonction des contraintes administratives dans un délai de quinze jours à un mois à compter du jour où la demande a été reçue.

### Registre des retraits

L'associé qui se retire notifie sa décision à la Société de gestion par lettre recommandée avec 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 sont dès réception inscrites au registre des retraits tenu par la Société de gestion et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. La Société de gestion mentionnera, dans chaque bulletin trimestriel ou semestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

#### Pièces à envoyer à la société

L'associé qui se retire devra joindre à sa demande les pièces sollicitées par la Société de gestion qui sont mentionnées dans le formulaire de retrait.

### Dispositions générales relatives aux cessions

#### Dispositions générales

La société étant une SCPI à capital variable les cessions sont réalisées soit directement par les associés soit par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente.

#### Agrement

Si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la Société de gestion n'est pas nécessaire mais celle-ci doit être avisée de la cession par le cédant. Si l'acquéreur n'est pas associé la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion.

Cet 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 de gestion n'a pas l'acheteur proposé elle est tenue, dans le délai de deux 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 vendeur, par la société en vue d'une réduction de capital. Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion de refuser un agrément.

La cession des parts peut être effectuée soit directement par le porteur de parts soit par l'intermédiaire de la Société de gestion.

#### Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom(s) 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 trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

#### Droits d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement fixé à ce jour à 5% du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

### Cessions dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 Du code monétaire et financier

#### Registre des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

À réception la Société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit par ordre chronologique sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de gestion selon les modalités définies ci-après.

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

#### Validité des ordres

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

#### Modification d'un ordre

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,
- modifie le sens de son ordre.

#### Prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais. La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié le dernier jour ouvré précédent sera retenu. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel ou semestriel et du site internet [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale les ordres les plus anciens sont exécutés.

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.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte. Le jour d'établissement du prix d'exécution seront rendus publics le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sur le site internet [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

#### Transmission des ordres

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir.
- un mandat d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tout frais inclus à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis dans les meilleurs délais par l'intermédiaire habilité à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie avant leur transmission à la Société de gestion que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de gestion.

#### Couverture des ordres

La Société de gestion pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale au maximum au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat la Société de gestion fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de gestion, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI CRISTAL Rente. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises frais de transaction inclus. L'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

#### Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts le montant correspondant est réglé au vendeur dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue. Ce montant peut être minoré le cas échéant de l'impôt sur la plus-value de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

#### Blocage du marché des parts

Ordres de vente insatisfaits :

- 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 des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.
- La Société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre :

- 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 les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

Revente des parts :

- La société ne garantit pas la revente des parts.

## Frais

### Rémunération de la Société de gestion

#### Lors de l'augmentation du capital

La commission de souscription couvre les frais engagés par la Société de gestion pour la recherche des immeubles et la prospection des capitaux. La Société de gestion percevra un honoraire égal à la commission réglée par le souscripteur en sus du prix d'émission de la part comme indiqué au tableau ci-après.

Le taux s'applique au montant total de la souscription				
TTI*	Dont frais collecte TTI**	Valeur de retrait	Frais de souscription	Prix de souscription
12,00%	10,00%	225,00 €	30,68 €	255,68 €

\* Dont commission de recherche foncière de 2% TTI. \*\* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>e</sup> du CGI.

#### Pour la gestion et l'administration de la société

- Pour assurer l'administration de la société, la gestion de son patrimoine et la gestion de la trésorerie en attente des investissements, la Société de gestion perçoit des rémunérations qui sont fixées de la manière suivante :
- Une commission de gestion de 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.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie en attente d'investissement le pourcentage de la commission de gestion est fixé à 14,35% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.
- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.
- Une commission de cession d'actif fixée à 3% 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 2,5% HT, calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.

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 société CRISTAL Rente supporte et paie tous les frais nécessaires à l'acquisition, à la gestion et à l'entretien des immeubles. En ce sont compris notamment :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques,
- les impôts et droits,
- les frais d'enregistrement,
- les frais d'expertise immobilière, d'expertise comptable, de dépositaire et de commissariat aux comptes,
- les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel),
- les frais de contentieux ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (à l'exception des bulletins semestriels d'information),
- les charges non récupérables sur les locataires,
- les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles.

## Frais de cession ou de mutation de parts

- Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.

- Si 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.

# Fonctionnement de la société

## Régime des assemblées

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la Société de gestion, dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice. À défaut, l'assemblée peut être également convoquée :

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

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au B.A.L.O et par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté ou une lettre ordinaire directement adressée aux associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, les jour, heure et lieu de l'assemblée, la nature, l'ordre du jour de cette dernière, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la société accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont joints à la lettre de convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée.

Toutefois lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- de 4% pour la première tranche de 760 000 €,
- de 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- de 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
- de 0,5% pour le surplus du capital.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.

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.

Conformément à l'article L.214-105 du Code monétaire et financier tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé de l'économie.

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.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de gestion. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultation écrite sont prises à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

## Répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux

### Bénéfices

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par le bénéfice de l'exercice 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, notamment la provision pour grosses réparations, 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 la faculté de répartir avant approbation des comptes de l'exercice des acomptes (trimestriels ou semestriels) 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.

### Provisions pour gros entretien

Conformément aux articles 141-22 et suivants du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les sociétés civiles de placement immobilier 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 entretiens, 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 entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## Dispositions destinées à protéger les associés

### Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ces 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 du chapitre IV de la présente note d'information. La Société de gestion sollicitera d'un organisme indépendant une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de gestion.

### 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 l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (banques, établissements de crédit, entreprises d'assurances).

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 numéro du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où l'on peut se procurer gratuitement la note d'information en cours de validité,
- le numéro d'agrément de la Société de gestion.

## 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'entraîne pas de préjudice pour les autres investisseurs.

## Régime fiscal des associés

### Revenus imposables

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code général des impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non soumise à l'IS) est imposé non pas sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissement et de provision.

La partie de ce revenu qui provient des loyers entrant dans la catégorie des revenus fonciers bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...).

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible en certificats de dépôts négociables ou comptes à terme. Les revenus financiers provenant du placement à revenu fixe de la trésorerie en attente d'emploi, sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit au taux de 12,8% majoré des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 30% pour les associés personnes physiques ayant opté pour le prélèvement libératoire. Aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés conformément à la réglementation actuellement en vigueur.

La Société de gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable de

chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel. L'associé souscripteur peut déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

### Produits financiers

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

### Plus-values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 36,2%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

#### Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts la plus-value 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 telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessous.

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement en fonction de la durée de détention est de 1,65% par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

#### Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de vente d'immeuble, la plus-value correspond à la 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 d'un abattement progressif pour une durée de détention telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessous.

de 0 à 5 ans	0%	14 ans	54%
6 ans	6%	15 ans	60%
7 ans	12%	16 ans	66%
8 ans	18%	17 ans	72%
9 ans	24%	18 ans	78%
10 ans	30%	19 ans	84%
11 ans	36%	20 ans	90%
12 ans	42%	21 ans	96%
13 ans	48%	22 ans	100%

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement en fonction de la durée de détention est de 1,65% par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit une exonération totale au bout de 30 ans.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

### Taxe sur les plus-values immobilières élevées

L'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 a institué une taxe sur les plus-values élevées résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, autres que celles résultant de la cession de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.

Cette taxe, codifiée sous l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, est due par les personnes physiques ou les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8ter du CGI, ainsi que par les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu, non domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables, selon le cas, à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement précité, d'un montant supérieur à 50 000 €.

Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable.

Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées	
Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 à 110 000 €	3% PV - (110 000 - PV) x 1/20
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 à 160 000 €	4% PV - (160 000 - PV) x 1/20
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV - (210 000 - PV) x 1/20
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV - (260 000 - PV) x 1/20
Supérieur à 260 000 €	6% PV

### Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Notamment la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, les statuts, le bulletin de souscription, le DIC PRIIPS, le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel ou semestriel remis au souscripteur préalablement à sa souscription.

### Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, 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 45 jours suivant la fin du trimestre ou semestre faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale trimestre après trimestre ou semestre après semestre afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## Administration, contrôle, information de la société

### Identification de la société

**Dénomination sociale :**  
CRISTAL Rente

**Nationalité :**  
Française

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

**Forme :**  
Société civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants du Code monétaire et financier, R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier et tous les textes subséquents.

**Statuts :**  
Déposés au greffe du Tribunal des activités économiques de Paris le 21 avril 2011.

**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 une assemblée générale extraordinaire des associés.

**Registre du Commerce et des Sociétés de :**  
Paris n°531 884 070

**Exercice social :**  
Du 1<sup>er</sup> 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 la même année.

**Capital initial :**  
765 000 €

**Capital statutaire :**  
1 100 160 000 €

**Capital effectif :**  
765 000 €

### Administration de la société

La gestion de CRISTAL Rente est assurée statutairement par la Société de gestion 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€

**Numéro de RCS :**  
Paris 345 004 436

**Agrement 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, la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

### Conseil d'Administration :

Gilbert Rodriguez | Président du Conseil d'administration  
Emilien Rodriguez | Membre du Conseil d'administration  
Jean-François Talon | Membre du Conseil d'administration

### Direction de la société :

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

### 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 : la SC Société de gestion financière Chupin (représentée par Madame Alice CHUPIN), Monsieur Huy Hoang Nguyen, Madame Marie-Anne Jeannel, Monsieur Valéry GHELEYNS, Monsieur Florian LALLIER, Monsieur Khalid ACHIAKH et Monsieur Gilles BALLERAT.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### Commissaire aux comptes

Les Commissaires aux comptes choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 21 mars 2011. Les CAC nommés lors de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 sont :

**Commissaire aux comptes titulaire :**  
GBA Audit & Finance SA représentée par Monsieur Xavier Lecaron inscrit à la chambre régionale de Paris : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris.

**Commissaire aux comptes suppléant :**  
Jean-Pierre Vergne, demeurant 5 rue feuillantines - 75005 Paris.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE, ayant son siège social 89 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge, est désignée dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

### Expert externe en évaluation

La société CUSHMAN & WAKEFIELD a été nommée en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale du 22 mai 2025 expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

### Information

La personne chargée de l'Information des associés est Monsieur Gilbert Rodriguez : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS - Tél. : 01 43 12 52 52

Email : contact@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 Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°24-02 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

**Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

## 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.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : _____ % <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de _____ % d'investissements durables <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> avec un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> 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 ?

La Société s'engage à promouvoir des caractéristiques environnementales et en particulier, des caractéristiques portant sur les enjeux énergie et carbone.

Plus précisément, la Société vise à :

- Réduire d'au moins 30% les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier (en énergie finale) ;
- Positionner son portefeuille immobilier par rapport à la trajectoire 1,5°C définie dans l'Accord de Paris, sur la base de l'outil CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor.

Chacun des actifs immobilier du portefeuille caractérisé par une surface supérieure à 1 000m<sup>2</sup> et situé en France respectera par ailleurs l'objectif en valeur relative fixé par le dispositif éco-énergie tertiaire à horizon 2030. Cet objectif correspond à une réduction de 40% des consommations énergétiques (en énergie finale) par rapport à une année de référence située entre 2010 et 2019.

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

Les indicateurs de durabilité qui permettront à la Société de mesurer la réalisation des deux caractéristiques environnementales promues sont :

- Les consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (kgéqCO2/m<sup>2</sup>)\*.

\*Les émissions de GES prises en compte sont celles issues des consommations énergétiques des bâtiments ainsi que celles associées aux réfrigérants utilisés.

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

La Société ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

#### — Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

La Société ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La Société ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée:

La Société ne s'engage pas sur la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

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

Oui,

Non

La Société prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité suivantes :

#### **1. L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers**

La Société reportera sur la part de son portefeuille qui est constituée d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

#### **2. L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique**

La Société reportera sur la part d'investissement dans des actifs immobiliers ayant un DPE C ou moins pour ceux dont le permis de construire (PC) a été déposé avant le 31/12/2020, et pour les autres, sur la part d'actifs ne respectant pas la réglementation thermique ou environnementale en vigueur lors de leur construction.

Pour ce faire, la Société collectera l'ensemble des DPE et s'assurera du respect de la RT 2012 ou de la RE2020 selon la date de dépôt de PC des actifs.

#### **3. L'intensité de la consommation d'énergie des actifs immobiliers**

La Société reportera sur la consommation d'énergie des actifs immobiliers qu'elle détient, en GWh par mètre carré.

Pour ce faire, la Société concentrera ses efforts sur la collecte et la fiabilisation des consommations énergétiques de son portefeuille.

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

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine à vocation commerciale et pour partie tertiaire situé en France dans la région parisienne, Paris, les grandes agglomérations de province et dans l'Europe. Elle recherchera en centre-ville les murs exploités par des enseignes reconnues ou des activités indépendantes de nature pérenne, et en zones de chalandises spécialisées, les magasins des grandes enseignes commerciales. La Société de gestion intègre dans la classe des actifs commerciaux, l'immobilier résidentiel géré et les parkings.

En plus de la stratégie financière, la Société a développé une stratégie ESG qui vise à améliorer la performance énergétique et carbone du portefeuille. Cette dernière repose sur deux axes principaux :

- **L'étude de la performance ESG des actifs (1)** – celle-ci s'effectuera au travers d'une grille d'évaluation dédiée et nécessitera notamment la collecte des consommations énergétiques des actifs du portefeuille ainsi que ceux qui seront acquis par la suite ;
- **L'évaluation et la contractualisation d'engagement ESG du locataire** – celles-ci se matérialiseront lors de la commercialisation des actifs ou des renouvellement de baux.

Plus précisément sur ce dernier point, la Société profite des mouvements locatifs en phase de gestion – lors des renouvellements de baux ou de la commercialisation des actifs – pour évaluer le profil du locataire en matière de RSE.

Elle accordera de plus, une importance particulière aux activités de celui-ci. Elle ne retiendra aucun locataire qui exerce des activités dites sensibles comme de sex-shops ou la vente de cannabis récréatif.

D'une manière plus générale, la Société s'engage à exclure de son champ d'investissement toutes les infrastructures à la production d'armes.

Enfin, la Société étant un fonds de partage, elle se caractérise également par une dimension sociétale. Elle s'engage à reverser 5 € maximum par tranche de 1 000 € du résultat distribuable chaque année, sous la forme de dons à des organismes reconnus d'utilité publique, intervenant notamment dans les domaines de l'aide alimentaire.

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

Outre les principes d'exclusion mentionnés dans la question précédente, la Société n'a pas défini à ce stade d'autres contraintes spécifiques dans sa stratégie d'investissement.

#### **— Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

La Société ne prend pas d'engagement quant à une proportion fixe de la réduction de son périmètre d'investissement.

(1) En cas de copropriété, l'évaluation ESG s'appliquera aux cellules commerciales détenues par la Société.

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

Les thématiques définies par le Règlement Disclosure ne sont pas directement applicables à la typologie d'investissement détenue par la Société, à savoir des actifs physiques.

Néanmoins, la Société évalue les pratiques de bonne gouvernance de ses différentes parties prenantes, locataires et prestataires. Par cette évaluation, elle vise à :

- Engager ses locataires dans la réduction de leurs consommations énergétiques au travers de l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux lors de leur signature ou de leur renouvellement ;
- Etre proactive auprès de ses locataires via une action de sensibilisation qui prendrait, par exemple, la forme d'un guide de bonnes pratiques ;
- Intégrer dans la démarche ses principaux prestataires en annexant une clause ESG dans leurs contrats.

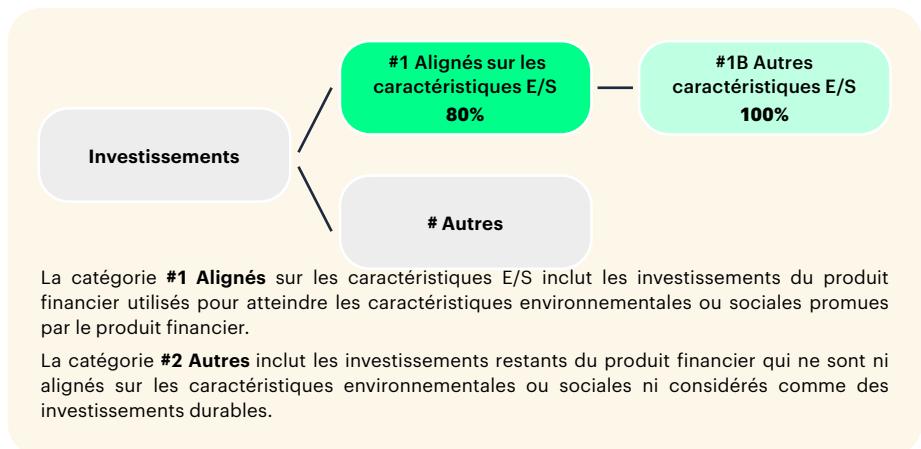
L'évaluation du profil RSE des locataires lors de la commercialisation des actifs est également un moyen pour la Société d'évaluer leurs pratiques de bonne gouvernance.

Ces différents points font partie intégrante de la grille d'évaluation ESG des actifs. Plus précisément, cette dernière contient les critères de gouvernance suivants :

- Le profil RSE du locataire a été étudié lors de la contractualisation du bail ;
- Une annexe environnementale est attachée au bail du locataire ;
- Un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guides de bonnes pratiques, sensibilisation etc.) ;
- Une enquête de satisfaction intégrant des thématiques ESG a été réalisée dans les trois dernières années ;
- Une clause ESG figure dans le contrat des principaux prestataires intervenant dans la gestion de l'actif (clause d'insertion, recours à la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO<sub>2</sub>).

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

**L'allocation des actifs** décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



80% de l'actif net de la Société est aligné sur les caractéristiques environnementales.

La catégorie « Autres » est composée de liquidités, de participations indirectes et d'instruments de couverture. Ces éléments ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales.

La Société pourra être amenée à dévier temporairement de l'allocation cible mentionnée ci-dessus lors de périodes d'investissement par exemple.

— **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Les produits dérivés qui pourraient être utilisés par la Société n'ont pas vocation, par leur nature, à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales. Le cas échéant, ils seraient utilisés à des fins de diversification.

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

La Société ne prend pas d'engagement quant à un alignement de ses investissements avec la Taxonomie européenne. Par conséquent le taux d'alignement de la Société avec la Taxonomie européenne est de zéro pour cent (0%).

— **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 (1) ?**

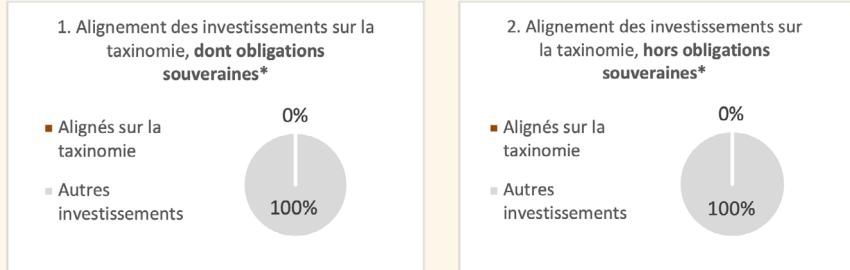
Oui

Non

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**— Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La Société ne prend pas d'engagement quant à un alignement de ses investissements avec la Taxonomie européenne. Par conséquent, la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de zéro pour cent (0%).

**— Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La Société ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

**— Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La Société ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'un minimum d'investissements durables au sens du Règlement Disclosure – cette question n'est donc pas applicable.

**— 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 ?**

La catégorie « Autres » est composée de liquidités, de participations indirectes et d'instruments de couverture. Par leur nature, aucune garantie environnementale ou sociale minimale ne s'applique.

**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

La Société n'a pas désigné d'indice de référence.

**Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concernée

**Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non concernée

**En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non concernée

**Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non concernée

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet d'Inter Gestion REIM :

<https://www.inter-gestion.com/offre-scp/cristal-rente>

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

# 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 constitué d'immeubles locatifs à usage commercial et professionnel situés en France ou 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

Une dimension sociétale

De consacrer une partie de ses revenus au financement d'organismes reconnus d'utilité publique, notamment dans le domaine de l'aide alimentaire. Ainsi, par tranche de 1000 euros de résultat distribuable, 5 euros maximum seront versés chaque année sous la forme de dons aux associations.

### ARTICLE 3

#### Dénomination

Cette société a pour dénomination «CRISTAL Rente».

### 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-cinq mille euros (765 000 €). Lesdits associés ont versé, en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 85 000 euros. Le capital social est divisé à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021 en quatre mille deux cent cinquante (4 250) parts nominatives d'une valeur nominale de cent-quatre-vingt euros (180 €) chacune qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
SCP FINAJAP (LEMAY Andrée)	100	18 000 €	20 000 €
SCI SARENGE (LUFTMAN Serge)	250	45 000 €	50 000 €
SCI PARADOU IMMOBILIER (CHAMBON-CARTIER Mathieu)	500	90 000 €	100 000 €
Monsieur COMBEAU Jean-Noël	190	34 000 €	38 000 €
Madame USUREAU Maryvonne	1100	198 000 €	220 000 €
Monsieur LE CAM Thomas	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur SCHMITT Marc	500	90 000 €	100 000 €
Monsieur HILAIRE David	100	18 000 €	20 000 €
Madame BONMATI Marie-Claire	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur SOST Nicolas	150	27 000 €	30 000 €
Ste LE REVENU PIERRE (POLOWSKY Agnès)	250	45 000 €	50 000 €
Ste Inter Gestion REIM (RODRIGUEZ Gilbert)	400	72 000 €	80 000 €
Ste Inter Gestion Groupe (RODRIGUEZ Gilbert)	110	19 800 €	22 000 €
Monsieur BLANC Serge	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur PUPIER Georges	100	18 000 €	20 000 €
SCI L'ASNEE (TIESSEN Henri)	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur LECLERC Patrice	100	18 000 €	20 000 €
<b>TOTAL DES APPORTS &gt;</b>	<b>4250</b>	<b>765 000 €</b>	<b>850 000 €</b>

#### Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à un milliard cent millions cent-soixante mille euros (1 100 160 000 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

#### 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.

### ARTICLE 7

#### Variabilité du capital

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrit. 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.

## ARTICLE 10

### Transmission des parts

#### 1. Cession directe entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée.

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'a 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 ayant droit de l'associé décédé et, éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayant 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 :

##### 1. En période de collecte

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

##### 2. 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 mentionné à l'article L.214-93-1 du Code monétaire et financier 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 tout 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.

#### Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privés signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

L'acte de nantissement doit être publié au registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.

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 délai 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.

### 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.

## Administration de la société et information des associés

### ARTICLE 13

#### 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 14

#### 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.

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.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant qui ne pourra dépasser le tiers de la valeur des actifs immobilisés.

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 15

#### 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

### Remuneration 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 souscription 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 foncière.
- 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.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie en attente d'investissement le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.
- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,20% TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.
- Une commission de cession d'actif fixée à 3% 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 2,5% HT, calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.

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.

- Une commission de cession ou de mutation de parts :

- Si la cession ou la mutation de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, cette dernière perçoit à titre de frais de dossier une commission égale à 90 € TTI à la charge de chaque acquéreur, cessionnaire ou ayant droit.
- Si 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.

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

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 défraiemement 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 approuvé par l'assemblée générale des associés 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 l'assemblée générale ordinaire pour 5 ans. L'expert est sélectionné conformément à la réglementation 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 & Finance Sa, représentée par Xavier Lecaron inscrit à la chambre régionale de Paris - 10 rue du Docteur Finlay 75015 Paris.

Suppléant : Jean Pierre Vergne - demeurant 5 rue des Feuillantines 75005 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. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le conseil de surveillance,
- b. par le ou les Commissaires aux comptes,

- c. 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,

- d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. 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. A 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. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédent 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, et approuve la valeur comptable de la société.

Elle nomme ou remplace le dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. 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 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 écrite 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. A 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 2011.

## ■ ARTICLE 28

### Établissement des comptes sociaux

A 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 au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.

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 précédent 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. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance 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.

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**

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