



**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

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	4
CLIENTÈLE VISÉE ET OBJECTIF SOCIÉTAL	4
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	4
OBJECTIF DE RENTABILITÉ	4
CAPITAL SOCIAL INITIAL	4
VARIABILITÉ DU CAPITAL	4
RECOURS À L'EMPRUNT	4
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	4
RESTRICTION A L'EGARD DES « US PERSON »	4
OBLIGATIONS RELATIVES A LOI FACTA	5
<b>1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>	<b>5</b>
PARTS SOCIALES	5
MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	5
MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	5
DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE	5
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC	6
AGRÈMENT	6
CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL	6
<b>2. MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>6</b>
RETRAIT DES ASSOCIÉS	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS	6
CESSIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	7
<b>3. FRAIS</b>	<b>8</b>
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	8
<b>4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>8</b>
RÉGIME DES ASSEMBLÉES	8
RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX	9
DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES ASSOCIÉS	9
RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	9
MODALITÉS D'INFORMATION	10
<b>5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>10</b>
IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ	10
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	10
COMMISSAIRES AUX COMPTES	11
DÉPOSITAIRE	11
EXPERT IMMOBILIER	11
INFORMATION	11
<b>STATUTS</b>	<b>13</b>

## 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 trimestriels – 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'appréciation 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 dans la zone Euro. 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.

### 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 trimestriel 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 1er 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 PROMOGERE (RODRIGUEZ Gilbert)	110	19 800 €	22 000 €
Monsieur BLANC Serge	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur PUIPIER Georges	100	18 000 €	20 000 €
SCI LASNEE (TIESSEN Henri)	100	18 000 €	20 000 €
Monsieur LECLERC Patrice	100	18 000 €	20 000 €
<b>TOTAL DES APPORTS</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 de 600 300 000 € 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.

## 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/au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts 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.

# 1. 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. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle. 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 CESSIION 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, 2 rue de la Paix à Paris 75002.

## 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 1er 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 1er 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

## 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 1er octobre 2021 est fixé à 247,34 €. Valeur nominale + Prime d'émission + Frais = 180 € + 42,60 € + 24,74 € = 247,34 €. Les frais de souscription réglés par le souscripteur viendront en sus du prix de souscription de la part comme indiqué au tableau ci-après.

LE TAUX S'APPLIQUE AU MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION		VALEUR DE RETRAIT	FRAIS DE SOUSCRIPTION	PRIX DE SOUSCRIPTION
TTI*	DONT FRAIS COLLECTE TTI**			
10,00%	8,80%	222,60 €	24,74 €	247,34 €

\* Dont commission de recherche foncière de 1,20% TTI. \*\* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e 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.

## 2. 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 appliqué à la date d'ouverture au public fixé à 247,34 €, le prix de retrait serait égal à 222,60 €.
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 fond 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 fond 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

### AGRÈMENT

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 300 150 000 € à 600 300 000 € par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2020.

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 acomptes 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.

#### AGRÈMENT

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'agrée 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 insatisfait :

- 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.

## 3. 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		VALEUR DE RETRAIT	FRAIS DE SOUSCRIPTION	PRIX DE SOUSCRIPTION
TTI*	DONT FRAIS COLLECTE TTI**			
10,00%	8,80%	222,60 €	24,74 €	247,34 €

\* Dont commission de recherche foncière de 1,20% TTI. \*\* Commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e 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 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 DES PARTS

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 180 € TTI ;
- 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 percevra une commission de 4% TTI, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou des ayants droit.

## 4. 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 réunie sur première convocation.

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 sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

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 consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation la Société de gestion procédera après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

## 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,
- la référence du B.A.L.O dans lequel la notice a été publiée,
- 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.

## 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 1er 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 : CESSIION 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 : CESSIION 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

## 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale:** ..... CRISTAL RENTE  
**Nationalité:** ..... Française  
**Siège social:** ..... 2 rue de la Paix 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 de commerce 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:** ..... 600 300 000 €  
**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:** ..... 2 rue de la Paix 75002 Paris  
**Forme juridique:** ..... société anonyme  
**Capital:** ..... 240 000 €  
**Numéro de RCS:** ..... Paris 345 004 436  
**Agrément A.M.F.:** ..... GP 12000008 du 29 février 2012  
**Répartition du capital:**  
 - INTER GESTION GROUPE ..... 14 997 actions  
 - Diverses personnes physiques ..... 3 actions  
**Objet social:** La direction et la gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.  
**Conseil d'Administration:**  
 - Gilbert Rodriguez ..... Président du Conseil d'administration  
 - Jean-Pierre Duverney-Guichard ..... 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

### 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 événements 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.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de sept associés, 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 : Madame Gladys Grondin, Monsieur Huy Hoang Nguyen, la SC Tersanne (représentée par Monsieur Erwan Fourier), Madame Marie-Anne Jeannel, Madame Marie Spitzer, Monsieur Maxime Pain et Madame Véronique Pain.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### 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 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016 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 des Feuillantines 75005 Paris  
 Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### 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 IMMOBILIER

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale du 30 juin 2020 expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

### INFORMATION

La personne chargée de l'Information des associés est Monsieur Gilbert Rodriguez : 2 rue de la Paix - 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°18-06 en date du 15 mai 2018.

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.