CRISTAL
Care

Note d'information & statuts

Préambule à la note d'information

Avertissement à l'attention des associés

L'attention des associés est attirée sur le fait que les premiers souscripteurs « sponsors » pourront souscrire à un prix de souscription, prime d'émission incluse, moins élevé que celui qui sera proposé aux investisseurs à l'issue de la phase sponsor.

Cette réduction correspond à une prime d'émission réduite, justifiée par (1) la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et (2) l'application d'une commission de retrait spécifique dans les cas où la détention des parts serait inférieure à 5 ans à compter de la date d'enregistrement effective de la souscription, telle que définie au chapitre 6.2 de la présente note d'information.

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

La SCPI CRISTAL Care est un placement collectif à vocation immobilière, conçu pour être détenu dans une perspective de long terme, en cohérence avec la nature des actifs détenus et les cycles immobiliers. Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.

La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles, qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance.

La durée de détention recommandée des parts est de dix (10) ans au minimum, cette durée constituant un horizon indicatif d'investissement et non une garantie de liquidité ou de performance.

Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites de la clause de variabilité du capital fixée par les statuts et dans les conditions décrites dans la présente note d'information. La SCPI ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant en principe possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Bien que la variabilité du capital constitue un mécanisme susceptible de faciliter, dans certaines conditions, la sortie des associés, la liquidité des parts n'est en aucun cas garantie. La sortie des associés dépend exclusivement de l'existence de souscriptions nouvelles, permettant le remboursement des parts par annulation dans le cadre de la variabilité du capital, sans engagement de rachat de la part de la Société de gestion. Les parts de la SCPI CRISTAL Care doivent ainsi être considérées comme un investissement non liquide, susceptible de ne pouvoir être cédé ou remboursé rapidement, ou dans des conditions de prix favorables.

En cas d'acquisition de parts à crédit, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le recours à l'emprunt accroît l'exposition aux risques du placement. La déductibilité éventuelle des intérêts d'emprunt dépend de la situation fiscale personnelle de l'investisseur et des conditions prévues par la réglementation fiscale en vigueur, lesquelles sont susceptibles d'évoluer. La Société de gestion n'apporte aucune garantie quant à l'obtention ou au maintien de cet avantage fiscal, ni quant à la capacité des revenus distribués à couvrir les échéances d'un financement contracté par l'investisseur. Ainsi, en cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

1. le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
2. en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
3. en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

La performance globale d'un investissement en parts de la SCPI CRISTAL Care dépend à la fois :

- du niveau des revenus susceptibles d'être distribués au cours de la détention des parts. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles, et le cas échéant de la variation du taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro ;
- du montant du capital susceptible d'être récupéré lors de la cession ou du remboursement des parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement ; et
- de la durée du placement.

Ces composantes de la performance sont indépendantes l'une de l'autre, non garanties, et peuvent évoluer différemment sur la durée de l'investissement.

La SCPI CRISTAL Care peut recourir à l'endettement, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF (le « **RG AMF** »). Le recours à l'endettement constitue un levier de gestion susceptible d'amplifier à la hausse comme à la baisse les performances de la SCPI. Le montant total des emprunts ne pourra excéder 50% de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, ce plafond étant apprécié au niveau global de la SCPI et à la date d'arrêté des comptes de l'exercice annuel.

La SCPI CRISTAL Care est soumise au régime de la transparence fiscale. Le résultat de la SCPI est imposé directement entre les mains des associés, proportionnellement à leur participation au capital, y compris, le cas échéant, la part de résultat affectée conformément aux dispositions prévues à l'article relatif à « l'Objectif Sociétal : fonds de partage ». La Société de gestion communique aux associés les éléments nécessaires à l'établissement de leur déclaration annuelle de revenus. Le revenu effectivement distribué peut toutefois, sur décision de l'assemblée générale, être inférieur au revenu imposable déclaré par les associés. Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquelles elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays, et de leurs évolutions.

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

Sommaire

2 Préambule à la note d'information

3 Avertissement à l'attention des associés

6 Note d'information

7 Introduction
7 Renseignements sur les associés fondateurs et la Société de gestion
7 Variabilité du capital
8 Clientèle visée
8 Objectif Sociétal : Fonds de partage

8 Politique d'investissement
9 Typologies d'actifs
10 Recours à une expertise spécialisée dans le cadre de la politique d'investissement
11 Recours à l'emprunt
11 Procédure pour modifier la politique d'investissement
11 Objectifs de performance
12 Responsabilité des associés

12 Facteurs de risques
12 Risque fiscal
12 Risque de marché et de perte en capital
12 Risque lié à la gestion discrétionnaire
12 Risque lié à l'endettement
12 Risques liés au marché immobilier
13 Risques liés à l'investissement dans des actifs situés aux États-Unis
13 Risque de contrepartie
13 Risque de liquidité
13 Risque de taux de change
13 Risques inhérents au règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR)

14 Dispositions générales d'information, de conformité et de fonctionnement
14 Procédure d'évaluation de la SCPI
15 Règlement des litiges
15 Restrictions à l'égard de « U.S. Person »
15 Obligations relatives à la Loi FATCA

15 Conditions générales de souscription des parts
15 Modalités de souscription et de versement
16 Lieu de souscription et de versement
16 Date d'entrée en jouissance des parts
16 Forme des parts
16 Nantissement des parts
16 Conditions de souscription et agrément
17 Souscription inférieure à 15% du Capital Statutaire Maximum Initial – Garantie Bancaire
17 Garantie de traitement équitable des investisseurs

17 Modalités de sortie
17 Cession de gré à gré
18 Retrait d'associé
20 Registre des ordres de vente

21 Frais
21 Répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion
21 Rémunération de la Société de gestion

23 Fonctionnement de la société
23 Assemblées générales des associés
25 Disposition légales

25 Régime fiscal des associés
26 Fiscalité des revenus de source étrangère
28 Fiscalité des revenus de capitaux mobiliers de source française et du capital

29 Modalités d'information des associés
29 Rapport annuel
29 Bulletin d'information

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

32 Déclaration SFDR

37 Statuts

38 Forme – Objet – Dénomination – Siège Social – Durée

38 Capital social – Parts

42 Administration de la société et information des associés

46 Assemblées générales

48 Inventaire – Affectation et répartition des résultats

48 Dissolution – Liquidation

49 Contestations

Note d'information

Introduction

Renseignements sur les associés fondateurs et la Société de gestion

La SCPI CRISTAL Care a été constituée le 17 juin 2026 à l'initiative d'Inter Gestion REIM avec la participation d'investisseurs privés personnes physiques clients d'établissements financiers et de sociétés de gestion de patrimoine partenaires d'Inter Gestion REIM pour la commercialisation des SCPI.

Elle est gérée par la Société Inter Gestion REIM, Société de gestion de portefeuille filiale d'Inter Gestion Groupe et détentrice de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro GP-12000008 (la « **Société de gestion** »).

La Société de gestion exerce ses missions dans une logique de gestion de long terme, orientée vers la constitution, la détention et la valorisation progressive d'un patrimoine immobilier destiné à être conservé sur des horizons compatibles avec les cycles immobiliers et les intérêts des associés.

Les associés fondateurs

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Cyril SEGHERS	510	61 200 €	71 400 €
Henri DECHOUX	625	75 000 €	87 500 €
Thomas DECHOUX	430	51 600 €	60 200 €
SARL HGOLD représentée par Hervé GODIGNON	715	85 800 €	100 100 €
SELARL RENE RIFFARD représentée par René RIFFARD	375	45 000 €	52 500 €
Emmanuèle BOURRELLY	375	45 000 €	52 500 €
Chantal et Jacques GIRARD	375	45 000 €	52 500 €
SARL SEDILLOT TRAITEUR représentée par Emmanuel SEDILLOT	410	49 200 €	57 400 €
SCI ADN IMMO représentée par Damien NAULLEAU	375	45 000 €	52 500 €
SARL MCV IMMOBILIER représentée par Eric BODEREAU	410	49 200 €	57 400 €
SAS HESLY représentée par Yannis HOFFMANN	375	45 000 €	52 500 €
SARL EURVAD représentée par Jean-François POIRIER	410	49 200 €	57 400 €
SAS FCAP INVEST représentée par Philippe DIVO	410	49 200 €	57 400 €
SARL FRELINE représentée par Frédéric AUGEREAU	580	69 600 €	81 200 €
TOTAL	**6 375**	**765 000 €**	**892 500 €**

Le capital social de constitution de la SCPI CRISTAL Care s'élève à 765 000 euros, représenté par 6 375 parts de 120 euros de valeur nominale chacune souscrites par les associés fondateurs et réparties entre eux proportionnellement à leur apport.

Pour chaque part souscrite et intégralement libérée les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 20,00 euros, dont 16,80 € TTI de commission de souscription.

Les parts souscrites par les associés fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier (le « **CMF** »).

Variabilité du capital

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

La variabilité du capital constitue un mécanisme de fonctionnement de la SCPI permettant l'émission de parts nouvelles et, le cas échéant, le remboursement de parts par annulation, dans les conditions prévues par les statuts et la réglementation applicable.

Elle ne constitue ni une garantie de liquidité, ni un engagement de rachat, et ne saurait remettre en cause la vocation de détention de long terme des parts de la SCPI.

Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du CMF, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante-cinq mille euros (765 000 €).

Capital social maximum

L'article 6 des statuts de la SCPI prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de un million trois mille deux cent euros (1 003 200 €) correspondant à 8 360 parts au nominal de 120 euros.

Lorsque le capital statutaire aura été atteint, il appartiendra aux associés de fixer les modalités et le quantum de la collecte des capitaux nécessaires au développement ultérieur de la SCPI.

Par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 2 septembre 2026, le capital social maximum statutaire a été porté à 500 000 000 €.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Capital social effectif

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

Conformément à ses statuts, la société procèdera à l'émission de parts nouvelles en représentation des apports effectués par les souscripteurs. Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si : (a) des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, ou (b) des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- son montant ne pourra pas diminuer du fait des retraits, lorsque ceux-ci sont compensés par des souscriptions nouvelles. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait sont effectuées à partir d'un fonds de remboursement, dans l'hypothèse dans laquelle un tel fonds serait constitué et doté, et dans la limite de sa dotation effective et des conditions d'utilisation précisées dans la note d'information. Le capital peut par ailleurs être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du capital social minimum

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

Limites à la variabilité du capital

Le capital effectif de la société ne peut, par suite de retraits, être ramené en dessous de l'une quelconque des limites suivantes :

- le capital minimum légal applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, tel que fixé par la réglementation en vigueur ;
- une somme égale à quatre-vingt-dix pour cent (90%) du capital effectif constaté par la Société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé ;
- dix pour cent (10%) du capital social statutaire.

Cette limitation vise à préserver l'intérêt social et l'égalité de traitement entre les associés, en évitant toute cession contrainte d'actifs immobiliers incompatible avec la nature long terme des investissements réalisés par la société.

Limites à la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre des demandes de retrait ;
- la fermeture du registre des demandes de retraits ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ; et
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF (mise en place du « marché secondaire » des parts).

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après deux (2) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts figurant sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF ;
- la fermeture du registre des ordres ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de plus de dix (10) % par rapport à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la société d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre des demandes de retrait des parts.

Clientèle visée

La SCPI CRISTAL Care est destinée à une clientèle de particuliers et d'institutionnels recherchant un placement immobilier de long terme, offrant des revenus potentiels non garantis ainsi qu'une perspective de valorisation du capital non garantie, en contrepartie d'une détention des parts sur une durée compatible avec la nature des actifs et la stratégie d'investissement de la SCPI.

Objectif Sociétal : Fonds de partage

La SCPI CRISTAL Care 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.

Bénéficiaires :

La Croix Rouge Française
21, rue de la Vanne – 92120 Montrouge

Reconnue d'utilité publique, la Croix-Rouge Française agit depuis plus de 160 ans dans les domaines de l'aide humanitaire, de l'action sociale, de la santé et de la formation. Forte de ses valeurs humanistes, elle accompagne les populations vulnérables en France et à l'international. S'appuyant sur son réseau de bénévoles et de professionnels, elle mobilise ses différentes expertises pour assurer l'agilité et l'efficience de son organisation, nécessaires à la qualité des réponses apportées aux besoins des populations.

Modalités de calcul et de versement du don :

Par tranche de 1 000 euros de résultat distribuable, un montant maximal de 5 euros pourra être versé chaque année sous la forme de dons.

Ce plafond constitue le montant de référence retenu par la Société de gestion dans le cadre de son engagement sociétal. Toutefois, conformément à son obligation d'agir dans l'intérêt exclusif des associés, la Société de gestion conserve la faculté d'adapter le montant effectivement versé si des circonstances particulières liées à la situation financière de la SCPI le justifiaient. Son montant est donc susceptible d'être nul.

Cette faculté n'a pas vocation à remettre en cause le principe du fonds de partage mais à garantir que cet engagement demeure compatible avec l'objectif prioritaire de préservation des intérêts des associés.

Ce versement éventuel est apprécié annuellement par la Société de gestion, au regard de la situation financière de la SCPI et dans le respect de l'intérêt des associés, et n'a pas de caractère automatique ni obligatoire.

Lorsqu'il est décidé, le versement intervient au plus tard à la fin du premier trimestre de l'année suivant la clôture de l'exercice.

Cet engagement sociétal s'inscrit dans une démarche volontaire et responsable, compatible avec l'objectif prioritaire de préservation des intérêts financiers des associés et la vocation de détention de long terme de la SCPI.

Don déductible de votre impôt à hauteur de :

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

Le don étant réalisé par la SCPI, l'avantage fiscal afférent bénéficiera à la SCPI et donc aux associés.

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

Politique d'investissement

La politique d'investissement de la SCPI CRISTAL Care repose sur une approche de long terme visant la constitution, la détention et la valorisation progressive d'un patrimoine immobilier destiné à être conservé majoritairement sur des horizons compatibles avec les cycles immobiliers.

Les investissements sont réalisés selon une logique de hiérarchisation des usages, les actifs à dominante santé constituant le socle principal du patrimoine, complété par une poche complémentaire de diversification portant sur d'autres typologies d'actifs immobiliers, susceptibles de représenter une part significative du patrimoine, sans toutefois remettre en cause la prépondérance des actifs à dominante santé, ces investissements s'inscrivant exclusivement dans la même logique de détention et de valorisation de long terme.

La SCPI CRISTAL Care a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier diversifié à l'échelle mondiale, avec une orientation prioritaire vers l'Amérique du Nord, et en particulier les États-Unis, ainsi que vers les marchés de l'Europe géographique. Les investissements réalisés hors de France seront effectués uniquement dans des États ou territoires avec lesquels la France a conclu une convention fiscale en vigueur destinée à éviter ou à éliminer les doubles impositions, sous réserve de son champ d'application et de l'absence de suspension ou de dénonciation. L'orientation géographique internationale de la SCPI répond à une logique de diversification de long terme, visant à répartir les investissements sur des zones économiques présentant des cycles immobiliers, réglementaires et économiques distincts, sans objectif de rotation rapide du patrimoine.

Au sens de la présente politique d'investissement, la notion de santé est entendue de manière large et transversale et ne se limite pas aux seuls usages médicaux. Elle recouvre l'ensemble des activités, services et écosystèmes immobiliers contribuant à la prévention, au soin et à l'accompagnement des personnes, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie, du bien-être, des capacités physiques et mentales, et plus largement, à l'amélioration durable des conditions de vie des populations et de la santé publique.

Cette approche transversale de la santé ne remet pas en cause l'exigence de cohérence économique et immobilière des investissements réalisés, lesquels doivent présenter des caractéristiques compatibles avec une détention de long terme et une exploitation durable des actifs.

La diversification pourra porter sur d'autres typologies immobilières, sélectionnées en fonction de leur pertinence économique de long terme, de leur capacité à soutenir des activités durables et de leur cohérence avec la stratégie globale d'investissement, sans remettre en cause la prépondérance de la thématique santé au sein du patrimoine.

Au-delà de cette diversification par typologie d'actifs, la stratégie de la SCPI CRISTAL Care intègre un second niveau de mutualisation, lié à la diversification géographique de ses investissements.

L'exposition à plusieurs zones économiques, en particulier en Amérique du Nord et en Europe géographique, permet de répartir les investissements sur des marchés présentant des cycles économiques, immobiliers et réglementaires distincts.

La combinaison d'une poche de diversification d'actifs, d'une taille significative et d'un périmètre d'investissement international contribue ainsi à renforcer la mutualisation globale des risques.

Les investissements porteront sur des immeubles ou des fractions d'immeubles à vocation commerciale, tertiaire et relevant de typologies immobilières alternatives, notamment des actifs spécialisés (tels que la logistique ou des actifs à usage spécifique), ainsi que, de manière complémentaire, sur des actifs résidentiels, dès lors que leur usage, leur implantation et leur modèle d'exploitation s'inscrivent dans les orientations de long terme de la stratégie d'investissement de la SCPI, sélectionnés en fonction :

- de la qualité de leur localisation ;
- de leur accessibilité et de leur desserte par les infrastructures de transport et de communication ;
- de la qualité des usages, des locataires et de la visibilité des flux locatifs ;
- de la réversibilité et de l'adaptabilité des actifs dans le temps.

Les immeubles pourront être acquis achevés ou en état futur d'achèvement. Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de travaux de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation, dans le respect de la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

Cette stratégie d'investissement s'inscrit dans une optique de détention long terme, en cohérence avec les cycles immobiliers des marchés concernés et les caractéristiques économiques des actifs détenus.

En conduisant une politique d'investissement ouverte et opportuniste, la SCPI CRISTAL Care a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier diversifié et international, permettant une mutualisation des risques inhérents à l'investissement immobilier.

Attentive à la qualité des locataires et à la solidité des modèles économiques sous-jacents, la SCPI CRISTAL Care vise la recherche d'une performance globale reposant à la fois sur les revenus potentiels distribués et sur les perspectives de valorisation des actifs, sans que ces éléments ne puissent être garantis.

La SCPI CRISTAL Care répond aux exigences de transparence prévues par l'article 8 du règlement (UE) n°2019/2088 (SFDR). À ce titre, la Société de gestion prend en compte, lors de la sélection et du suivi des investissements, un ensemble de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (critères ESG) qu'elle estime pertinents au regard de la nature des actifs, des usages et des zones géographiques concernées.

Typologies d'actifs

Actifs à dominante santé et d'accueil

Les actifs à dominante santé et d'accueil constituent le socle central de la stratégie d'investissement de la SCPI CRISTAL Care ; ils ont vocation à représenter, sur la durée, la part prépondérante du patrimoine immobilier de la SCPI.

La notion de santé y est entendue dans une acception volontairement large, globale et transversale, couvrant l'ensemble des usages immobiliers contribuant, directement ou indirectement, à la prévention, au soin et à l'accompagnement des personnes, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie, du bien-être, des capacités physiques et mentales, et plus largement, à l'amélioration durable des conditions de vie des populations et de la santé publique.

Dans cette approche, la santé ne se limite pas aux seuls usages médicaux, mais s'exprime au travers d'écosystèmes complets, intégrant les dimensions de prévention, de modes de vie, de nutrition, d'activité physique, d'innovation et d'accompagnement des parcours de vie.

À ce titre, la SCPI pourra investir, sans que cette liste soit limitative, dans des actifs liés notamment :

- aux établissements hospitaliers et cliniques exerçant des activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique, ainsi qu'aux établissements spécialisés en psychiatrie ;
- aux établissements dédiés aux soins médicaux et de réadaptation, incluant notamment les structures assurant la continuité des parcours de soins à la suite d'une hospitalisation ;
- aux structures de soins ambulatoires et de consultations externes, permettant la prise en charge des patients, y compris dans le cadre d'une hospitalisation de jour ;
- aux centres de santé spécialisés et aux structures pluridisciplinaires regroupant plusieurs professionnels de santé exerçant de manière coordonnée ;
- aux pôles, hubs ou plateformes de santé intégrant une offre diversifiée de soins, de prévention, de services médicaux et paramédicaux, ainsi que des fonctions d'orientation et d'accompagnement des patients ;
- aux immeubles tertiaires à usage médical ou paramédical, accueillant des cabinets de professionnels de santé, des activités de consultation, de diagnostic ou de suivi, ainsi que des bureaux dédiés aux activités médicales et paramédicales ;
- aux activités de nutrition, d'alimentation spécialisée, de diététique, de compléments alimentaires et plus largement aux usages favorisant une hygiène de vie durable ;
- aux activités de prévention, de bien-être, de remise en forme, d'activité physique, de rééducation, de préparation ou d'accompagnement fonctionnel ;
- aux actifs liés au thermalisme, aux sources thermales, aux soins non invasifs et aux pratiques de santé préventive ;
- aux activités de recherche, d'analyse et d'innovation, incluant des laboratoires, des centres d'analyse, des bureaux scientifiques ou paramédicaux, ainsi que des plateformes opérationnelles d'acteurs de la santé, des biotechnologies ou des sciences de la vie ;
- aux activités liées à l'éducation, à la formation et à la transmission des savoirs, incluant notamment les établissements d'enseignement, les centres de formation, les infrastructures éducatives spécialisées et, plus largement, les actifs contribuant au développement des compétences et du capital humain, en lien avec les écosystèmes de santé, de recherche et d'innovation ;
- aux activités logistiques associées aux chaînes de valeur de la santé, incluant la logistique pharmaceutique, la distribution de dispositifs médicaux, paramédicaux ou de bien-être ;
- aux solutions d'accueil, d'hébergement et de services associées aux écosystèmes de santé, destinées aux professionnels de santé, aux étudiants et aux personnels en formation dans les domaines médicaux, paramédicaux et des sciences de la vie, ainsi qu'aux patients, à leurs aidants et à leurs familles, incluant notamment des dispositifs d'hébergement temporaire, de soutien, d'accompagnement et de facilitation des parcours de soins ;
- aux actifs relevant du logement des seniors, du secteur médico-social, ainsi que de la prise en charge de la dépendance et de la perte d'autonomie.

Cette approche permet à la SCPI de s'appuyer, au sein même de la thématique santé, sur une diversité intrinsèque de typologies d'actifs (bureaux, logistique, commerces spécialisés, actifs dédiés, actifs mixtes), tout en conservant une cohérence d'usage et de finalité en lien avec les écosystèmes de santé.

Les actifs à dominante santé et d'accueil répondent à des besoins structurels et durables, portés par des évolutions sociétales, scientifiques et comportementales de long terme, observables tant en Europe qu'en Amérique du Nord.

Ils sont sélectionnés en fonction de la qualité des emplacements, de la solidité des exploitants et des locataires, de la pertinence des usages, de la visibilité des flux locatifs, de la durée et des modalités des baux, ainsi que de leur capacité d'adaptation dans le temps.

Les investissements réalisés au titre de cette typologie visent à constituer un patrimoine majoritairement orienté vers la santé, au sens large, tout en s'inscrivant dans une logique de détention long terme et en cohérence avec la diversification géographique internationale mise en œuvre par la SCPI.

Actifs commerciaux et connexes

À titre de diversification significative, la SCPI pourra investir dans des actifs commerciaux et des actifs connexes, dès lors qu'ils présentent des caractéristiques économiques, locatives et opérationnelles compatibles avec une projection de long terme.

Certains actifs commerciaux pourront, le cas échéant, être liés aux écosystèmes de santé au sens large, notamment lorsqu'ils accueillent des activités en lien avec la distribution de produits de santé, de nutrition, de compléments alimentaires ou d'alimentaire spécialisé.

Ces usages constituent toutefois un axe parmi d'autres de cette typologie.

Au-delà de ces cas, la SCPI pourra investir de manière pleinement assumée dans des actifs commerciaux et logistiques diversifiés, incluant notamment :

- des murs de commerce exploités par des enseignes reconnues, disposant d'une assise financière solide et d'un modèle économique éprouvé ;
- des actifs logistiques ou de distribution, y compris généralistes ou spécialisés, associés à des chaînes d'approvisionnement structurées ;

- plus largement, des actifs commerciaux ou connexes sélectionnés en fonction de la qualité des emplacements, de la lisibilité des flux locatifs, de la solidité des locataires et de leur pertinence économique de long terme.

Cette typologie contribue à la diversification des sources de revenus et à l'équilibre économique global du patrimoine, sans remettre en cause la dominante santé de la SCPI.

Les investissements réalisés au titre de cette typologie présentent un caractère de diversification sans remettre en cause la dominante santé du patrimoine ni la vocation de détention de long terme des actifs.

Actifs accueillant des activités professionnelles

La SCPI pourra également investir dans des actifs immobiliers accueillant des activités professionnelles, dès lors que ces actifs présentent des caractéristiques économiques et locatives compatibles avec une détention de long terme.

Dans ce cadre, certains actifs pourront être liés aux écosystèmes de santé, notamment lorsqu'ils accueillent des activités de recherche, d'analyse, d'innovation, de formation ou de services spécialisés dans les domaines médicaux, scientifiques ou des sciences de la vie.

Ces usages ne constituent toutefois qu'un segment possible de cette typologie.

La SCPI pourra notamment investir dans des immeubles de bureaux ou assimilés, exploités par des entreprises disposant de modèles économiques éprouvés, d'une assise financière suffisante et d'une visibilité d'activité compatible avec une projection de long terme, indépendamment de tout lien direct avec la thématique santé.

Ces actifs sont sélectionnés en fonction de la qualité des emplacements, de la solidité des locataires, de la durée et des modalités des baux, ainsi que de leur capacité d'adaptation aux évolutions des organisations de travail et des besoins économiques, contribuant ainsi à la diversification globale du portefeuille.

Ces investissements participent à la diversification du patrimoine et sont sélectionnés dans une optique de stabilité locative et de détention durable, sans constituer un axe principal de la stratégie d'investissement.

Recours à une expertise spécialisée dans le cadre de la politique d'investissement

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, la Société de gestion peut recourir, le cas échéant, à l'expertise du groupe SPHERE Investments, acteur spécialisé dans l'immobilier de santé, disposant d'implantations opérationnelles en Europe et aux États-Unis.

Le groupe SPHERE Investments s'est structuré autour d'une expertise développée historiquement aux États-Unis, complétée par un déploiement en Europe à travers SPHERE Investments Europe et notamment en France à travers SPHERE Investments France, issue d'un rapprochement entre les équipes de SPHERE Investments Europe et celles d'Inter Gestion Groupe.

Les modalités d'organisation, de coopération ou de structuration de cette expertise à l'échelle européenne peuvent être amenées à évoluer dans le temps, en fonction des orientations stratégiques des groupes concernés, sans remettre en cause les principes décrits ci-après, ni les responsabilités respectives des entités impliquées.

Cette organisation permet un partage d'expertises et de savoir-faire en immobilier de santé entre les marchés nord-américains et européens, au bénéfice des stratégies d'investissement mises en œuvre par la Société de gestion.

Le groupe SPHERE Investments, dont l'acronyme signifie Strategic Public Health Equity and Real Estate, dispose d'un long historique d'investissements dans l'immobilier de santé et le private equity, avec pour objectif déclaré l'amélioration des résultats de santé publique. Le groupe met un accent particulier sur une prise de décision fondée sur l'analyse des données, ainsi que sur une gestion rigoureuse et responsable du capital des investisseurs.

Fondée en 2004 en Floride sous le nom de Flagler Investments, le groupe SPHERE Investments compte aujourd'hui plus d'1,2 milliard de dollars d'actifs sous gestion, répartis sur 39 établissements de santé dans 15 États américains.

Des gestionnaires d'actifs et investisseurs institutionnels de premier plan à l'échelle internationale ont investi dans les fonds et opérations de SPHERE.

Le groupe SPHERE Investments se distingue notamment par une approche spécialisée de l'immobilier de santé, fondée sur une compréhension approfondie des usages, des modèles d'exploitation et des enjeux médicaux et médico-sociaux. À ce titre, une part significative de ses équipes est composée de professionnels de santé, notamment de médecins et de spécialistes en santé publique, contribuant à l'analyse qualitative des actifs, des exploitants et des environnements d'exploitation.

Par ailleurs, le groupe SPHERE Investments s'appuie sur des outils avancés de traitement et d'analyse de données développés et déployés tant aux États-Unis qu'en Europe. Cette plateforme est alimentée par des bases de données brutes issues de sources publiques, privées, propriétaires et partenaires, qui sont collectées, nettoyées, traitées, consolidées et régulièrement mises à jour. Elle permet d'analyser le marché de la santé et ses écosystèmes à un niveau de granularité particulièrement fin, en intégrant l'étude de l'offre et de la demande de soins, des pathologies, des volumes et typologies de prises en charge, de la consommation de médicaments et de dispositifs médicaux, ainsi que de l'intensité d'activité des professionnels de santé. Ces informations sont croisées avec des données démographiques, géographiques et socio-économiques, afin de fournir une vision approfondie et tendancielle des marchés de la santé, de l'immobilier de santé et des opérateurs, tant sur le plan économique qu'opérationnel. Ils contribuent également à l'accompagnement des exploitants et opérateurs de santé, en leur apportant des outils d'analyse permettant d'optimiser l'exploitation des actifs, de soutenir leurs projets de développement et de favoriser la mise en place de partenariats durables.

Ces outils constituent des dispositifs d'aide à l'analyse et à la décision, utilisés notamment pour l'identification et la génération d'opportunités, y compris hors marché, l'analyse et l'évaluation des actifs susceptibles d'être acquis, leur comparaison, ainsi que le suivi des investissements, sans se substituer aux processus décisionnels propres à la Société de gestion.

Dans ce cadre, le groupe SPHERE Investments peut intervenir, de manière non exclusive, en qualité de prestataire spécialisé, notamment en matière :

- de sourcing et d'identification d'opportunités d'investissement dans le secteur de la santé, en particulier sur les marchés internationaux ;
- d'analyse sectorielle, stratégique, immobilière des actifs à dominante santé ;
- d'assistance à la structuration des opérations, notamment dans des contextes transfrontaliers ou impliquant des montages immobiliers complexes ;
- d'appui à la phase d'acquisition, sans préjudice des responsabilités propres de la Société de gestion ;
- d'accompagnement des actifs détenus par la SCPI en phase de détention, incluant des opérations de repositionnement, de reconfiguration fonctionnelle, d'optimisation des usages et de pilotage de travaux, en lien avec les exploitants et les contraintes réglementaires applicables, sans qualification de mission de promotion immobilière, les travaux étant confiés à des prestataires tiers ;
- le cas échéant, d'un rôle de relais opérationnel local à l'international, consistant en un pilotage de proximité des prestataires locaux (asset management délégué, property management, maîtrise d'ouvrage déléguée), dans le cadre de mandats ou conventions spécifiques conclus par la Société de gestion.

Ces interventions s'inscrivent dans une logique de pilotage à distance d'actifs internationaux, comparable au recours à des prestataires locaux spécialisés, et ne constituent ni une délégation de gestion, ni un transfert de responsabilité au sens réglementaire.

La Société de gestion demeure seule responsable de la stratégie d'investissement, des décisions d'acquisition et d'arbitrage, ainsi que du suivi global des actifs, conformément à la réglementation applicable.

L'ensemble de ces interventions est réalisé dans le respect des règles de prévention des conflits d'intérêts, conformément aux procédures internes de la Société de gestion.

La décision finale d'investissement, ainsi que l'ensemble des actes de gestion relatifs à la SCPI CRISTAL Care, relèvent exclusivement de la Société de gestion, qui demeure seule responsable de la gestion de la SCPI au sens de la réglementation applicable.

Le recours à ces expertises externes s'inscrit dans une logique d'assistance à l'analyse et à la décision, sans remettre en cause l'autonomie décisionnelle, la responsabilité et le contrôle exercés par la Société de gestion.

Recours à l'emprunt

La SCPI CRISTAL Care peut financer ses investissements par recours à l'emprunt, afin de bénéficier de l'effet de levier du crédit, ou par voie d'acquisitions payables à terme, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

Conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale constitutive de la SCPI le 17 juin 2026, le montant total de l'endettement de la SCPI ne pourra excéder cinquante pour cent (50%) de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, appréciée au niveau global de la SCPI et à la date d'arrêté des comptes de l'exercice annuel.

Ce plafond de 50% constitue un niveau maximum autorisé et non un niveau d'endettement cible. La Société de gestion vise, dans le cadre de sa stratégie de gestion, un taux d'endettement de l'ordre de 30%, sous réserve des conditions de marché, du rythme de collecte, des opportunités d'investissement et de l'intérêt des associés.

Le taux d'endettement effectif de la SCPI pourra toutefois être supérieur à ce niveau cible, sans excéder le plafond maximum autorisé de 50%, notamment en fonction du rythme de la collecte, du calendrier de réalisation des investissements, des conditions de financement offertes par le marché, des besoins de refinancement ou encore des opportunités d'investissement identifiées par la Société de gestion. Un tel recours à l'endettement sera apprécié par la Société de gestion au regard de l'intérêt des associés, de la capacité de remboursement de la SCPI et de l'équilibre global du portefeuille.

Il est précisé que l'endettement afférent à un investissement pris isolément ou à un groupe d'investissements peut être différent du niveau d'endettement global de la SCPI, dès lors que le ratio d'endettement global de celle-ci demeure conforme à la limite d'endettement autorisée par l'assemblée générale.

Les emprunts peuvent être contractés auprès d'établissements de crédit ou d'institutions financières dûment agréés, soumis à des obligations de conformité équivalentes aux standards européens, exerçant leur activité en Europe géographique, en Amérique du Nord ou, plus largement, à l'international.

Ces emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable, en fonction des conditions de marché, et pour des durées compatibles avec la durée de vie de la SCPI, la nature des actifs détenus et les règles de gestion applicables.

Conformément aux dispositions du RG AMF, le niveau d'endettement de la SCPI demeure compatible avec ses capacités de remboursement, appréciées au regard de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, ainsi qu'avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Le recours à l'endettement est mis en œuvre dans une logique prudente, compatible avec une stratégie de détention de long terme et la capacité de la SCPI à honorer ses engagements sur la durée.

Procédure pour modifier la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du RG AMF, toute modification de la politique d'investissement doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion.

Objectifs de performance

La stratégie de la SCPI CRISTAL Care privilégie la constitution et la détention d'un patrimoine immobilier de long terme, la performance financière constituant une conséquence de cette stratégie et non un objectif de court terme.

La SCPI CRISTAL Care est un placement immobilier de long terme dont la performance globale s'apprécie au regard de trois composantes complémentaires :

- les revenus potentiels distribués ;
- l'évolution dans le temps de la valeur de la part ; ainsi que
- les plus-values potentielles susceptibles d'être réalisées à l'occasion de cessions d'actifs, lesquelles doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'article R. 214-157 du CMF.

Certaines décisions de gestion, notamment des arbitrages ciblés, peuvent conduire à des durées de détention différenciées selon les actifs, sans que ces arbitrages ne constituent une stratégie de moyen terme autonome, la vocation du patrimoine demeurant majoritairement orientée vers la détention longue.

Revenus potentiels

Les fonds collectés sont investis dans des actifs immobiliers générant des loyers et, le cas échéant, des revenus financiers, susceptibles de permettre la distribution de dividendes dès lors que le résultat comptable de la SCPI présente un solde bénéficiaire.

La distribution de revenus, sous forme de dividendes, est soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

La Société de gestion peut, le cas échéant, décider le versement d'acomptes sur dividendes, selon une périodicité mensuelle ou trimestrielle, sans que cette faculté ne constitue une obligation ni une garantie de régularité ou de montant.

Valorisation de la part

La performance globale du placement tient également compte de l'évolution de la valeur de la part dans le temps, laquelle est étroitement liée à la valorisation des actifs immobiliers sous-jacents.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du CMF, la Société de gestion arrête et publie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur vénale résulte d'une expertise triennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui à chaque semestre de l'exercice. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Conformément à l'article L. 214-94 du CMF, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valorisation de la part peut donc évoluer à la hausse comme à la baisse, et ne constitue pas un prix garanti.

Taux de rendement interne – Performance Globale annuelle – Taux de Distribution

La SCPI vise à offrir à ses associés un couple rendement/risque satisfaisant sur le long terme. À ce titre, la Société de gestion se fixe des objectifs indicatifs de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) de 7% sur un horizon de 10 ans, incluant un Taux de Distribution cible 10 ans de 6,7%.

Ces objectifs ont été déterminés à partir d'hypothèses relatives notamment aux conditions de marché, aux niveaux d'occupation des actifs, à l'évolution des loyers, aux valeurs immobilières, aux conditions de financement ainsi qu'à la stratégie d'acquisition et de gestion mise en œuvre par la Société de gestion.

Toutefois, les hypothèses retenues pour CRISTAL Care ont été établies en tenant compte à la fois de l'expérience acquise par la Société de gestion, de l'observation des performances historiquement réalisées par ses véhicules existants et des conditions de marché observées à la date d'établissement de la présente note d'information.

Ces objectifs ne constituent pas une promesse de rendement ni un engagement de la Société de gestion. Ils pourront évoluer dans le temps en fonction notamment des conditions économiques, financières et immobilières, de la qualité des actifs acquis, des niveaux d'endettement, des charges supportées par la SCPI, de l'évolution des valeurs immobilières ainsi que des flux locatifs effectivement constatés.

La Société de gestion mettra en œuvre l'ensemble des moyens dont elle dispose afin d'atteindre ces objectifs, tout en maintenant une gestion prudente des risques et une diversification adaptée du portefeuille.

La non réalisation des objectifs de performance, lorsqu'elle résulte de l'évolution des conditions de marché, de la réalisation des risques décrits dans la note d'information ou d'événements indépendants de la volonté de la Société de gestion, ne saurait, à elle seule, engager la responsabilité de la Société de gestion. Les associés sont invités à considérer ces objectifs comme indicatifs et non garantis.

Définition du TRI

Le Taux de Rendement Interne (TRI) correspond à la performance annuelle globale obtenue à partir de l'ensemble des flux financiers liés à l'investissement, notamment la souscription, les distributions perçues et la valeur de retrait ou de cession des parts. Ces flux sont actualisés afin de tenir compte de leur valeur dans le temps.

Le TRI permet d'apprécier la rentabilité globale d'un investissement sur une période donnée.

Définition de la Performance Globale Annuelle (PGA)

La Performance Globale Annuelle (PGA) mesure la performance annuelle de la SCPI en tenant compte à la fois :

- des distributions versées au titre de l'année considérée ;
- de l'évolution de la valeur de la part sur la même période.

La PGA permet ainsi d'apprécier la performance globale de l'investissement en combinant le revenu distribué et la variation de la valeur de la part.

Définition du Taux de Distribution

Le Taux de Distribution correspond au rapport entre :

- le dividende brut versé au titre de l'exercice considéré, incluant l'ensemble des acomptes, distributions exceptionnelles et quote-part de plus-values éventuellement distribuées ;
- et le prix de souscription de référence retenu conformément à la réglementation applicable aux SCPI à capital variable.

Le Taux de Distribution constitue un indicateur de revenu et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur de la part ni de la performance globale de l'investissement.

Plus-values potentielles et politique d'arbitrage

La performance de la SCPI CRISTAL Care pourra également résulter, le cas échéant, de la réalisation de plus-values potentielles lors de la cession de certains actifs immobiliers. De telles cessions doivent être réalisées dans le respect de l'objet social des SCPI, les actifs immobiliers ne devant pas avoir été acquis en vue de leur revente et les cessions ne devant pas présenter un caractère habituel.

La Société de gestion met en œuvre une politique d'arbitrage ciblée, progressive et analytique, fondée sur l'analyse des cycles immobiliers, de la maturité des actifs, de leur potentiel de valorisation et des conditions de marché.

Si la majorité des actifs a vocation à être conservée sur le long terme, certaines décisions de gestion peuvent conduire à des durées de détention différenciées selon les actifs, notamment dans le cadre d'opérations d'arbitrage, de repositionnement ou d'optimisation du patrimoine. Ces opérations ne constituent pas une stratégie de moyen terme autonome et s'inscrivent exclusivement dans le cadre de la stratégie globale de détention et de valorisation de long terme de la SCPI.

La réalisation de plus-values éventuelles n'est pas garantie et dépendra notamment des conditions de marché, du contexte économique et de la stratégie d'arbitrage effectivement mise en œuvre.

Responsabilité des associés

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

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 durée de détention des parts, en fonction des modifications législatives, réglementaires ou conventionnelles intervenant en France ou à l'étranger.

Risque de marché et de perte en capital

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

Le capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI dépendra de la valeur acquise par le patrimoine détenu par la SCPI, lui-même déterminé par l'évolution du marché immobilier sur la durée de détention des parts, en cohérence avec l'horizon de long terme du 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.

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risque lié à l'endettement

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 lié à l'endettement de la SCPI

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques liés à la maîtrise des projets de construction/rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- les risques réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs situés aux États-Unis

La SCPI CRISTAL Care pourrait investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers situés aux États-Unis, ce qui pourrait exposer les associés à un risque de change spécifique, dès lors que les revenus et la valorisation des immeubles étaient libellés en dollars américains. Les fluctuations du taux de change entre l'euro et le dollar peuvent affecter, à la hausse comme à la baisse, le rendement et la valeur des parts, indépendamment de la performance des actifs sous-jacents.

Par ailleurs, ces investissements sont soumis à un environnement juridique, fiscal et réglementaire spécifique, susceptible d'évoluer et d'avoir un impact sur la rentabilité des actifs et les conditions de détention.

La performance de ces actifs dépend des conditions économiques et immobilières locales américaines, qui peuvent différer sensiblement de celles des marchés européens, et comporter des risques opérationnels accrus liés à l'éloignement géographique.

Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de liquidité

La sortie n'est en principe possible que sous réserve de l'existence de souscriptions nouvelles, sans garantie de liquidité ni engagement de rachat : en l'absence de constitution et de dotation d'un fonds de remboursement, la demande de retrait ne sera pas satisfaite sans contrepartie à la souscription. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts, ou de devoir les vendre à un prix qui influera à la baisse le montant que vous percevrez en retour.

Risque de taux de change

Compte tenu de la politique d'investissement internationale de la SCPI, certains investissements et flux financiers pourront être libellés dans des devises autres que l'euro, notamment le dollar américain, la livre sterling, ainsi que, le cas échéant, d'autres monnaies étrangères en fonction des zones géographiques d'investissement.

À ce titre, la SCPI est susceptible d'être exposée à un risque de taux de change jusqu'à 100%, résultant des fluctuations des parités monétaires entre l'euro et les devises concernées. Ces variations peuvent avoir un impact, à la hausse comme à la baisse, sur la valeur des actifs détenus, sur les revenus perçus et, le cas échéant, sur le rendement servi aux associés.

La Société de gestion pourra, le cas échéant, envisager la mise en place de dispositifs de couverture du risque de change, de manière ponctuelle et non systématique, notamment à l'occasion de certaines opérations d'acquisition ou de cession d'actifs.

Ces dispositifs, s'ils sont mis en place, auront pour objectif de limiter l'exposition à certaines fluctuations identifiées, sans constituer une couverture globale ni permanente de l'ensemble des actifs ou des flux de la SCPI.

La mise en œuvre d'une telle couverture ne constitue ni une obligation, ni une garantie de neutralisation du risque de change, et pourra ne concerner qu'une partie des investissements ou des flux, en fonction des conditions de marché et de l'analyse menée par la Société de gestion.

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, entendus comme tout événement ou situation, liés à des facteurs environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui, s'ils se produisent, pourraient avoir un impact négatif significatif, réel ou potentiel, sur les revenus générés par les investissements et/ou sur leur valeur.

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est notamment exposée à des risques liés aux évolutions climatiques, à la dégradation de l'environnement et aux mutations sociétales. Ces évolutions sont susceptibles d'affecter les immeubles détenus, leurs utilisateurs actuels ou futurs, ainsi que, le cas échéant, la réputation de la Société de gestion.

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 évènement 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 aux variations climatiques

Les risques physiques extrêmes peuvent avoir un impact à moyen terme sur les investissements immobiliers. Ils se traduisent par une augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements climatiques extrêmes (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vagues de chaleur ou de froid), susceptibles d'accélérer l'usure des bâtiments et de provoquer des dommages structurels sur le patrimoine immobilier détenu.

Les risques physiques chroniques peuvent avoir un impact à plus long terme, notamment du fait de phénomènes durables tels que l'élévation progressive des températures ou la montée du niveau des eaux. Ces évolutions peuvent affecter l'attractivité des actifs concernés, tant pour les utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

Risques liés à la perte de biodiversité

Les actifs immobiliers peuvent avoir un impact sur la biodiversité locale, notamment en raison de l'artificialisation des sols ou de la modification des écosystèmes environnants. Ces impacts peuvent fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques et, à terme, affecter la valorisation des immeubles.

Risques liés aux évolutions réglementaires, normatives et d'usage

L'évolution progressive des cadres réglementaires et normatifs applicables aux actifs immobiliers, notamment en matière de performance énergétique, de sécurité, d'exploitation, d'émissions, de gestion des ressources et de protection des milieux, est susceptible d'imposer des adaptations techniques, fonctionnelles ou opérationnelles aux immeubles détenus par la SCPI.

Ces évolutions peuvent entraîner une obsolescence anticipée de certains actifs immobiliers et générer des besoins d'investissement supplémentaires, tant en phase d'acquisition qu'au cours de la détention, le secteur immobilier étant directement exposé aux modifications des exigences réglementaires, économiques et d'usage.

Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

Le non-respect des réglementations environnementales applicables est susceptible d'exposer la Société de gestion à des risques juridiques, financiers et réputationnels.

Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement

La société promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, sans pour autant avoir pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de l'article 2, point 17, du règlement SFDR.

La Société de gestion intègre, lors de la sélection et du suivi des investissements, une analyse des principaux risques et opportunités liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (critères ESG), qu'elle estime pertinents au regard de la nature des actifs et des zones géographiques d'investissement.

Le processus d'investissement comprend notamment :

- une analyse ESG réalisée en amont des décisions d'acquisition ;
- l'identification de risques de durabilité susceptibles d'affecter la valeur ou l'exploitation des actifs ;
- la mise en œuvre, le cas échéant, de politiques d'exclusion portant sur certains types d'actifs ou de situations jugées incompatibles avec les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

Cette analyse contribue à éclairer la décision d'investissement et, le cas échéant, à l'identification de mesures d'amélioration ou d'adaptation des actifs, sans constituer une garantie de performance environnementale ou financière.

Des informations complémentaires sur la prise en comptes des risques de durabilité sont disponibles dans l'annexe précontractuelle de la présente note d'information établie en application du Règlement SFDR et du Règlement Taxonomie.

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

Les risques physiques, qu'ils soient extrêmes ou chroniques, peuvent entraîner une dégradation de la valeur et de la rentabilité des actifs immobiliers, notamment en raison de l'augmentation des coûts d'exploitation, des coûts de travaux, ou d'une hausse de la vacance locative. Ces facteurs peuvent également rendre la cession de certains actifs plus complexe.

Les impacts négatifs sur la biodiversité peuvent nécessiter la réalisation de travaux correctifs, susceptibles d'affecter la valeur des immeubles tant en phase d'exploitation qu'à la revente.

Par ailleurs, l'évolution des réglementations environnementales peut conduire la SCPI à engager des dépenses directes ou indirectes afin de se conformer aux nouvelles exigences, notamment au travers de travaux ou de prestations spécifiques visant à améliorer la performance environnementale des actifs.

Ces différents éléments sont susceptibles, le cas échéant, d'entraîner une diminution temporaire des revenus générés par les investissements et, par conséquent, du rendement servi aux associés.

Compte tenu de la nature progressive et cumulative des risques de durabilité, leur impact potentiel sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à long terme.

(III) Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du produit

CRISTAL CARE 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.

Les informations relatives au règlement (UE) 2019/2088 présentées ci-dessus ont été établies sur la base de l'état actuel de la réglementation et des normes techniques applicables, susceptibles d'évoluer. En cas de modification de ce cadre, ces informations feront l'objet d'une mise à jour qui sera portée à la connaissance des investisseurs via le site internet de la Société de gestion.

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.

Dispositions générales d'information, de conformité et de fonctionnement

Procédure d'évaluation de la SCPI

La Société de gestion met en œuvre une procédure d'évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI destinée à assurer un suivi régulier, documenté et cohérent de la valeur des actifs détenus.

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

La mission de l'expert externe en évaluation immobilière concerne l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI. Elle comporte notamment :

- l'expertise initiale des immeubles acquis au cours de l'exercice ;
- l'actualisation semestrielle de la valeur des immeubles déjà détenus ;
- l'expertise triennale complète de l'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la SCPI.

L'expert externe en évaluation immobilière réalise sa mission de manière indépendante, sur la base des informations qui lui sont communiquées par la Société de gestion et des éléments de marché disponibles. Ces informations peuvent notamment comprendre les données locatives, les baux, les loyers, les charges, les taux d'occupation, les travaux réalisés ou prévisionnels, les états techniques disponibles, les éléments relatifs à la situation des locataires ainsi que toute information susceptible d'avoir une incidence significative sur la valeur de l'actif.

Les expertises et actualisations semestrielles doivent contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

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

- la méthode par comparaison directe ;
- la méthode par actualisation des cash-flows ;
- la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

L'expert externe en évaluation immobilière retient la ou les méthodes qu'il estime les plus appropriées au regard de la nature de l'actif, de sa situation locative, de ses caractéristiques techniques, de son emplacement, de son usage, de la profondeur du marché comparable et des conditions de marché observées à la date de valorisation.

La Société de gestion s'assure de la cohérence et de la pertinence des méthodes utilisées, sans se substituer à l'expert externe en évaluation immobilière. Elle procède à une revue des valeurs transmises par l'expert, notamment au regard de sa connaissance des actifs, des données locatives disponibles, des transactions comparables identifiées, des évolutions de marché et des événements significatifs intervenus sur le patrimoine.

En cas d'écart significatif, d'évolution importante de la situation locative, de travaux structurants, de modification substantielle des conditions de marché ou de tout événement susceptible d'affecter la valeur d'un actif, la Société de gestion peut demander à l'expert externe en évaluation immobilière des précisions complémentaires ou une revue spécifique de la valeur retenue.

Les valeurs d'expertise sont prises en compte par la Société de gestion pour l'établissement de la valeur de réalisation, de la valeur de reconstitution et, plus généralement, pour le suivi de la valeur du patrimoine de la SCPI conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

La procédure d'évaluation fait l'objet d'un suivi interne par la Société de gestion. Les échanges avec l'expert externe en évaluation immobilière, les hypothèses retenues, les éventuelles demandes de précisions et les principaux éléments justifiant les valeurs retenues sont documentés afin d'assurer la traçabilité du processus d'évaluation.

Règlement des litiges

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

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

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve cependant :

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France. Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre État ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliquées en France selon la loi française en vigueur.

Restrictions à l'égard de « U.S. Person »

Les parts de la SCPI CRISTAL Care ne peuvent être offertes, souscrites, détenues, cédées ou transférées, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique (y compris leurs territoires et possessions), ni par, ni au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine Regulation S adoptée par la Securities and Exchange Commission (SEC).

Toute personne souhaitant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI doit certifier par écrit, lors de toute souscription ou acquisition, qu'elle n'est pas une « U.S. Person ».

Tout associé s'engage à informer sans délai la Société de gestion s'il devenait, pour quelque cause que ce soit, une « U.S. Person ».

Cette interdiction s'applique à tout moment de la vie des parts, y compris en cas de mutation de propriété, notamment par succession (décès), donation, partage, apport, liquidation de régime matrimonial, ou toute autre transmission à titre gratuit ou onéreux.

Si, par quelque voie que ce soit, une « U.S. Person » venait à détenir des parts de la SCPI, la Société de gestion mettra en œuvre, de plein droit et sans formalité préalable, un mécanisme de neutralisation de cette situation, pouvant prendre la forme d'un retrait d'office, d'un rachat forcé ou de toute autre mesure équivalente conforme à la réglementation applicable.

Le produit de la cession sera versé à la personne concernée ou à ses ayants droit, sans que la SCPI ne conserve de relation juridique avec une « U.S. Person ».

La mise en œuvre de ces mesures ne constitue ni une sanction, ni une garantie de prix, et s'effectue selon les conditions prévues par les statuts et la réglementation en vigueur.

La Société de gestion se réserve plus généralement le droit d'imposer toute restriction, ou de prendre toute mesure appropriée, à l'égard de toute personne dont la détention de parts serait directement ou indirectement contraire aux lois ou règlements applicables, ou susceptible, de l'avis de la Société de gestion, de causer un préjudice juridique, fiscal, réglementaire ou opérationnel à la SCPI.

Au sens des présentes, l'expression « U.S. Person » s'entend notamment de toute personne ou entité répondant à la définition donnée par la Regulation S, incluant, sans s'y limiter : toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ; toute entité constituée ou enregistrée selon le droit américain ; toute succession ou fiducie répondant aux critères de qualification de « U.S. Person » ; toute agence ou succursale située aux États-Unis ; ainsi que toute entité constituée hors des États-Unis principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés au sens de l'U.S. Securities Act of 1933, sauf exceptions prévues par la réglementation applicable.

Obligations relatives à la Loi FATCA

La Société de gestion pourra demander à tout souscripteur ou associé toute information, déclaration ou attestation nécessaires au respect de ses obligations d'identification et de déclaration prévues par l'accord FATCA conclu entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique le 14 novembre 2013, ainsi que par les textes législatifs et réglementaires pris pour son application.

Le souscripteur s'engage à fournir sans délai les informations requises et à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de cet accord et des dispositions en vigueur.

À défaut, la Société de gestion pourra prendre toute mesure qu'elle jugera appropriée afin d'assurer la conformité de la SCPI à la réglementation FATCA, y compris les mesures de neutralisation prévues ci-dessus.

Conditions générales de souscription des parts

Composition du dossier de souscription

Préalablement à toute souscription, un dossier complet est porté à la connaissance de tout nouveau souscripteur, par tout moyen approprié, y compris par voie dématérialisée qui constituerait un support durable conformément à l'article 314-5 du RG AMF.

Ce dossier comprend notamment :

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

Lorsque la souscription est réalisée par voie dématérialisée, les documents composant le dossier de souscription peuvent être mis à disposition et transmis sous format électronique, et le bulletin de souscription peut être signé électroniquement, dans des conditions garantissant l'identification du souscripteur, l'intégrité des documents et la traçabilité des opérations, conformément à la réglementation applicable.

Un exemplaire du bulletin de souscription et des documents contractuels est conservé par la Société de gestion, et un exemplaire est conservé par le souscripteur.

Modalités de souscription et de versement

Modalités de versement

Le bulletin de souscription précise les modalités de souscription en vigueur, notamment le prix de souscription applicable, incluant la prime d'émission, ainsi que la date d'entrée en jouissance des parts.

Le prix de souscription des parts ou des fractions de part nouvelles, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré dès la souscription.

Les versements sont effectués par tout moyen accepté par la Société de gestion au bénéfice de la SCPI CRISTAL Care.

Par ailleurs, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une phase de souscription spécifique est prévue au lancement de la SCPI (la phase de souscription dite « Sponsor »). Les associés qui souscrivent au cours de la phase de souscription « sponsor » bénéficieront d'un prix de souscription réduit, lié à une prime d'émission diminuée. Cette réduction est justifiée par la prise de risque additionnelle liée à un investissement dans le cadre du lancement de la SCPI et à l'application de pénalités de retard en cas de retrait aboutissant à une durée de détention inférieure à 5 ans à compter de la date d'enregistrement effectif de la souscription. La phase de souscription « sponsor » constitue donc une modalité temporaire de souscription mais ne crée pas de catégories de parts distinctes.

Conditions de souscription applicables au cours de la phase de souscription « sponsor »

Le lancement de la SCPI s'accompagne de la mise en place d'une phase de souscription dite « sponsor », les associés souscrivant lors de la phase sponsor bénéficiant d'un prix de souscription réduit lié à une remise sur la prime d'émission des parts.

Les souscriptions réalisées dans le cadre de la phase « Sponsor » sont exclusivement ouvertes en pleine propriété. Aucune souscription en démembrement de propriété (usufruit / nue-propriété) n'est admise pendant ces phases.

La phase « Sponsor » est ouverte dans la limite d'un montant de collecte de 30 000 000 €, prime d'émission incluse.

Les parts émises au cours de la phase « Sponsor » présenteront les caractéristiques suivantes :

- Prix de souscription : 176 € par part
- Valeur nominale : 120 €
- Prime d'émission : 56 €, dont commission de souscription : 21,12 € TTI
- Minimum de souscription initiale : 1 part

La phase « Sponsor » est clôturée automatiquement dès l'atteinte du plafond de collecte précité et au plus tard le 31 mars 2027.

Le montant de collecte précité pourra, le cas échéant, être ajustés à la hausse ou à la baisse par décision motivée de la Société de gestion, en fonction des conditions de marché, du rythme de déploiement du patrimoine ou des besoins liés au développement initial de la SCPI.

Conditions de souscription applicables à l'issue de la phase de souscription « Sponsor »

À l'issue de la phase de souscription à prix réduit, le prix de souscription applicable à l'ensemble des investisseurs est fixé à 200 € par part, se décomposant comme suit :

- Prix de souscription : 200 € TTC par part
- Valeur nominale : 120 € TTC
- Prime d'émission : 80 €, dont commission de souscription : 24,00 € TTI
- Minimum de souscription initial : 1 part

Les investisseurs sont informés de l'entrée en vigueur de ce prix par tout moyen, y compris sur le site internet de la Société de gestion.

Les conditions spécifiques applicables dans le cadre de la phase « Sponsor » ont pour seul objet de tenir compte des conditions de lancement et de constitution progressive du patrimoine.

Elles ne confèrent aucun droit particulier durable aux souscripteurs concernés et n'emportent aucune différence de traitement en matière de droits sociaux, financiers ou de gouvernance, attachés aux parts, au-delà :

- des modalités de souscription applicables lors de la phase de souscription « Sponsor » ; et
- des modalités spécifiques applicables en cas de retrait intervenant avant l'expiration de la durée minimale de détention prévue à l'article 6.2 de la présente note d'information.

La commission de souscription incluse dans le prix de souscription des parts est due à la Société de gestion ; elle est destinée à rémunérer les opérations de commercialisation, de distribution et de collecte des capitaux, notamment via les partenaires prescripteurs.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions peuvent être réalisées au siège de la SCPI CRISTAL Care ou par tout moyen dématérialisé accepté par la Société de gestion.

Les souscriptions sont reçues par la Société de gestion et les versements sur le compte bancaire de la SCPI ouvert à cet effet.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de gestion du dossier de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte bancaire de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription.

Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

Date d'entrée en jouissance des parts

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

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

S'agissant des associés fondateurs, leurs parts porteront jouissance au 1er jour du 6e mois qui suit la date de délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information.

Forme des parts

Les parts sont nominatives, non matérialisées, et les droits des associés résultent exclusivement de leur inscription sur le registre tenu par la Société de gestion.

À la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Sur décision de la Société de gestion, les parts sociales pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, cent-millièmes ou en toute autre fraction inférieure, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts et de la note d'information réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait des associés sont applicables aux fractions de parts sociales, dont la valeur est strictement proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

Toutes les autres dispositions statutaires relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de le préciser expressément, sauf stipulation contraire prévue par les statuts.

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le nantissement est rendu opposable à la société soit par acte sous signatures privées signifié à la Société de gestion ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion, dans les mêmes formes et délais que ceux prévus pour une cession de parts sociales.

Lorsque la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement, ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, sauf si la société décide de racheter sans délai lesdites parts en vue d'une réduction de capital, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Toute réalisation forcée de parts sociales, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la Société de gestion au moins un (1) mois avant la date prévue de la vente.

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

Conditions de souscription et agrément

Conditions de souscription

Date d'ouverture de la souscription au public : 12 août 2026

La souscription de parts de la SCPI CRISTAL Care s'effectue dans les conditions décrites ci-avant, notamment au titre de la phase de souscription à prix réduit dite « Sponsor », lorsqu'elle est ouverte.

À l'issue de la phase de souscription « Sponsor », le prix de souscription de référence applicable à l'ensemble des investisseurs est fixé à 200 € par part, se décomposant comme suit :

- Prix de souscription : 200 € par part
- Valeur nominale : 120 € ;

- Prime d'émission : 80 €, dont commission de souscription : 24 € TTI.

Les modalités applicables à la création de parts nouvelles, ainsi que les conditions dans lesquelles les souscriptions peuvent être temporairement suspendues, sont régies par les dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, et précisées dans la présente note d'information.

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

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs n'ont pas été satisfaites.

Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion, sauf dans les cas énumérés par l'article L. 214-97 du CMF.

La demande d'agrément résulte du dépôt par le souscripteur d'un bulletin de souscription, lequel peut être établi et transmis sous forme papier ou par voie électronique.

Dans le cas d'une souscription réalisée par voie électronique, le dépôt du bulletin de souscription s'entend comme la validation du parcours de souscription dématérialisé, incluant la signature électronique du bulletin et des documents contractuels afférents, valant manifestation expresse et non équivoque de la volonté du souscripteur.

Ce dépôt vaut, pour le souscripteur, demande d'agrément auprès de la Société de gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification expresse de la Société de gestion, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de dépôt du bulletin de souscription, cette date étant, en cas de souscription électronique, celle de la validation horodatée du parcours de souscription.

En cas de refus d'agrément, le versement effectué par le souscripteur lui est restitué sans intérêt dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la décision de la Société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion d'opposer un refus d'agrément, sauf dans les cas où celui-ci serait requis pour assurer le respect des dispositions légales, réglementaires ou statutaires applicables.

Souscription inférieure à 15% du Capital Statutaire Maximum Initial – Garantie Bancaire

Le capital maximal initialement fixé par les statuts, soit 1 003 200 euros, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins de son montant, soit 150 480 euros, dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de l'offre au public.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-86 du CMF, une garantie bancaire d'un montant de 220 704 euros approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit dans un délai d'un an après la date d'ouverture de l'offre au public a été délivrée à Paris par la BNP Paribas en date du 23 juillet 2026 (la « Banque »).

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

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

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les 15 % du capital social auront été souscrits par le public avant le délai d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public, après production par le commissaire aux comptes auprès de l'Autorité des marchés financiers et de la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

Garantie de traitement équitable des investisseurs

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

Modalités de sortie

Les modalités de sortie décrites ci-après s'inscrivent dans une logique de détention de long terme des parts et ne constituent ni une garantie de liquidité, ni un engagement de rachat permanent de la part de la SCPI ou de la Société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer totalement ou partiellement de la SCPI peut, par tout moyen approprié, y compris par voie dématérialisée, exercer l'une des options suivantes :

1. procéder de sa propre initiative à la cession de ses parts, en recherchant lui-même un acquéreur dans le cadre d'une cession de gré à gré sans intervention de la Société de gestion ;
2. formuler une demande de retrait auprès de la Société de gestion en vue d'obtenir le remboursement de tout ou partie de ses parts par la SCPI. Les demandes de retrait ne sont en principe satisfaites qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts de la SCPI : elles ne sont donc exécutées qu'en contrepartie de la réception de souscriptions équivalentes (mécanique des « retraits compensés »). Néanmoins, en l'absence de souscriptions nouvelles, les demandes de retrait pourraient être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse dans laquelle l'assemblée générale des associés aurait décidé de constituer et de doter un fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci, et selon les modalités et conditions qui seront précisées dans la note d'information.
3. céder ses parts sur le marché secondaire, en adressant à la Société de gestion un ordre de vente de parts. Dès lors qu'un blocage des retraits serait constaté conformément à l'article L. 214-93 du CMF ou en cas de suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues à l'article 7 des statuts, l'associé pourra alors adresser un ordre de cession de ses parts sur le marché secondaire, sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente. La mise en place du marché secondaire emporte suspension des demandes de retrait. Les deux possibilités visées au (ii) et au (iii) ci-dessus sont distinctes et non cumulatives : en aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Les demandes de retrait ou les ordres de vente peuvent être formulés par écrit ou transmis par voie dématérialisée, notamment via l'espace ou le portail électronique sécurisé mis à disposition par la Société de gestion, dans des conditions garantissant l'identification de l'associé, la traçabilité de la demande et l'intégrité des informations transmises.

La société ne garantit ni la vente ni le remboursement des parts.

La demande de retrait ou de cession pourrait ne pas être satisfaite, ou l'associé pourrait être amené à accepter un prix inférieur au prix de retrait, voire décoté. La sortie n'est en principe possible que s'il existe une contrepartie, soit un souscripteur en cas de retrait ou un acquéreur en cas de cession.

Les parts de SCPI ne constituent pas un placement liquide : l'associé peut ne pas être en mesure d'obtenir le remboursement ou de céder ses parts rapidement ou dans des conditions de prix favorables, ce qui est susceptible d'affecter à la baisse le montant perçu lors de la sortie.

Cession de gré à gré

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

La cession de parts sociales doit être constatée par tout acte juridique valable, établi par acte authentique ou sous seing privé, sur support papier ou sous forme électronique, dans des conditions garantissant l'identification des parties, l'intégrité de l'acte et la traçabilité de la cession.

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être notifiée ou acceptée.

Cette notification ou acceptation peut être réalisée par tout moyen approprié, y compris par voie dématérialisée, dès lors qu'elle permet d'établir de manière certaine la date de la cession et l'identité des parties. Les frais afférents à ces formalités sont à la charge de l'acheteur.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre des transferts tenu par la société.

Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur, sur support papier ou par signature électronique, la Société de gestion pouvant, le cas échéant, exiger toute mesure permettant de s'assurer de l'authenticité des signatures et de l'identité des parties.

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

Agrément

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

Dans tous les cas où l'agrément de la Société de gestion n'est pas requis, celle-ci doit néanmoins être informée de la cession, par tout moyen, y compris par voie dématérialisée, en vue de l'inscription de cette dernière sur le registre des transferts.

L'agrément résulte soit d'une notification expresse, soit du défaut de réponse dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

À défaut de réalisation de l'achat dans les délais précités, l'agrément est réputé acquis, sauf prolongation accordée par décision de justice.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

Registre des associés

Toute mutation de parts sociales est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, tenue par la Société de gestion.

Cette inscription est effectuée sur présentation :

- d'un bordereau de transfert, établi et signé par le cédant, sur papier ou support électronique, indiquant l'identité du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire, sur papier ou support électronique ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Effet de la cession

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la SCPI.

Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, demeurent acquis au cédant.

La cession de parts de gré à gré s'effectue sous la responsabilité exclusive des parties et ne constitue pas un mécanisme organisé de liquidité. La Société de gestion n'intervient ni dans la recherche d'un acquéreur ni dans la détermination du prix de cession.

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises au droit d'enregistrement au taux légal en vigueur, actuellement fixé à 5% (article 726 du Code général des impôts), appliqué au prix net revenant au vendeur.

Le versement du prix net revenant au vendeur intervient dans le délai administratif normal de régularisation.

Retrait d'associé

(Retrait dans le cadre de la variabilité du capital)

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des parts de la SCPI, y compris aux parts souscrites par les associés fondateurs ainsi qu'aux parts souscrites dans le cadre de la phase « Sponsor », sous réserve de l'application d'une commission de retrait spécifique dans les conditions prévues ci-après.

Ces dispositions ne créent aucun droit automatique au retrait et s'appliquent dans le strict respect des conditions de liquidité et de fonctionnement de la SCPI.

Principes et modalités de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les conditions précisées dans les statuts et dans la présente note d'information.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions nouvelles : un associé ne peut obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition que la Société de gestion ait reçu, sur une période de compensation donnée, des demandes de souscriptions suffisantes.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle. Cette périodicité peut toutefois être modifiée par la Société de gestion en cas de circonstances exceptionnelles, sans que la durée soit supérieure à trois (3) mois et inférieure à un (1) jour.

Un associé ne peut obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition que la Société de gestion ait reçu, sur une période de compensation donnée, des demandes de souscription suffisantes. Ainsi, le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits compensés au cours de la période de compensation. Dans l'hypothèse dans laquelle la collecte serait inférieure au niveau des demandes de retrait, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Néanmoins, en l'absence de souscriptions nouvelles, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées pourront être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci. À cette fin, l'assemblée générale des associés peut décider la création d'un fonds de remboursement et en fixer la dotation.

Ce fonds peut être alimenté par le produit de la cession d'actifs immobiliers ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Le rachat de parts par l'intermédiaire d'un fonds de remboursement peut s'effectuer avec une décote par rapport à la valeur de retrait.

Le recours éventuel à un fonds de remboursement ne constitue ni une obligation pour la SCPI, ni une garantie de remboursement des parts, et s'effectue exclusivement dans l'intérêt collectif des associés.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à ceux proposés en annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion [selon les résolutions présentées en assemblée générale par la Société de gestion], par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »

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

Demande de retrait

La demande de retrait total ou partiel est portée à la connaissance de la Société de gestion par tout moyen approprié, notamment par lettre recommandée avec avis de réception, courrier électronique ou par voie dématérialisée via l'espace sécurisé mis à disposition des associés, au moyen des formulaires de retrait prévus à cet effet et disponibles sur le site internet de la Société de gestion.

Les demandes de retrait sont horodatées et inscrites par ordre chronologique de réception sur le registre prévu à cet effet.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- indiquer l'identité et la signature du donneur d'ordres ;
- indiquer le nombre de parts concernées ;
- être accompagnées de l'ensemble des justificatifs requis.

La demande de retrait ne pourra être prise en compte que si elle est considérée par la Société de gestion comme étant valable, complète et accompagnée des pièces jointes nécessaires à son traitement. La Société de gestion se réserve le droit de demander tout document complémentaire au traitement du dossier, notamment au regard de ses obligations en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) et de lutte contre la fraude. Les demandes documentaires complémentaires pouvant entrainer un allongement de durée de traitement du dossier.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. Il est précisé que la modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ; et
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Les demandes de retrait sont satisfaites par annulation des parts, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre, dans les limites prévues par la clause de variabilité du capital.

En cas d'absence ou d'insuffisance de souscriptions nouvelles, et à défaut de constitution ou de dotation suffisante du fonds de remboursement, la demande de retrait peut ne pas être satisfaite immédiatement.

Valeur de retrait

Retrait compensé – Règle générale

Conformément à l'article 422-230 du RG AMF, lorsque le retrait est compensé par une souscription, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

La valeur de retrait de droit commun applicable en cas de retrait compensé est égale au prix de souscription en vigueur à la date d'exécution du retrait, diminué de la commission de souscription applicable.

La valeur de retrait est déterminée exclusivement selon les règles prévues par la présente note d'information et les statuts, y compris, le cas échéant, les modalités spécifiques applicables aux parts souscrites par les associés fondateurs et les parts souscrites pendant la phase de souscription « Sponsor ». Elle ne comporte aucune garantie de maintien de la valeur de souscription initiale. Le prix de retrait en vigueur est indiqué sur le bulletin de retrait.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec accusé de réception classique ou électronique les associés ayant demandé le 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 (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF.

Retrait compensé – Commissions de retrait spécifiques applicables aux parts fondateurs et aux parts souscrites dans le cadre de la phase « Sponsor »

Principe

Les parts souscrites par les associés fondateurs ainsi que les parts souscrites dans le cadre de la phase « Sponsor » ont été émises à un prix préférentiel par rapport au prix de souscription de référence applicable au public.

Afin d'assurer l'égalité de traitement entre associés et de neutraliser l'avantage économique initial consenti, une commission de retrait spécifique s'applique en cas de demande de retrait intervenant avant l'expiration d'une durée de cinq (5) ans :

- à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF pour les parts souscrites par les associés fondateurs ;
- à compter de la date d'enregistrement effectif de la souscription pour les parts souscrites au cours de la phase « Sponsor ».

Cette commission de retrait spécifique s'applique, pendant cette période et pour ces parts, à la valeur de retrait de droit commun applicable aux parts souscrites au prix de référence.

Modalités de calcul

Commissions de retrait spécifiques applicables pendant la période de 5 ans

La commission de retrait spécifique applicable aux parts fondateurs est égale à la différence entre la valeur de retrait de la part et 123,20 €, ce montant correspondant à la reprise de l'avantage de souscription initial (décote de 30%) consenti aux associés fondateurs, dans la limite de 52,80 €, afin de ne pas pénaliser l'associé en cas de diminution de la valeur de la part.

La commission de retrait spécifique applicable aux parts sponsors est égale à la différence entre la valeur de retrait de la part et 154,88 €, ce montant correspondant à la reprise de l'avantage de souscription initial (décote de 12%) consenti aux associés fondateurs, dans la limite de 21,12 €, afin de ne pas pénaliser l'associé en cas de diminution de la valeur de la part.

Effet économique

Ce mécanisme a pour seul objet :

- de neutraliser strictement l'avantage économique initial résultant du prix préférentiel consenti lors de la souscription ;
- de garantir que l'associé concerné supporte la perte des seuls frais de souscription correspondant au prix préférentiel ;
- de lui permettre, en revanche, de bénéficier intégralement de toute revalorisation ultérieure de la valeur de la part intervenue pendant la période de cinq (5) ans ;
- et, symétriquement, de supporter toute baisse éventuelle de la valeur de la part.

Ainsi, l'écart économique entre un associé ayant souscrit à prix préférentiel et un associé ayant souscrit au prix de référence demeure constant pendant la période de cinq (5) ans, sans captation de la revalorisation par la SCPI ni maintien de l'avantage initial.

Commissions de retrait spécifiques applicables à l'issue de la période de cinq (5) ans

À l'expiration du délai de cinq (5) ans susmentionné, les parts concernées cessent d'être soumises au régime de commission de retrait spécifique et relèvent de la valeur de retrait de droit commun applicable à l'ensemble des parts, dans les conditions prévues au présent article.

Retrait non compensé

Conformément à l'article 422-230 du RG AMF, lorsque le retrait n'est pas compensé par une souscription, la valeur de retrait ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, conformément à la réglementation applicable. Il s'agit du prix de retrait applicable en l'absence de souscriptions nouvelles, dans l'hypothèse dans laquelle l'assemblée générale des associés aurait décidé de constituer et de doter un fonds de remboursement, permettant de satisfaire les demandes de retrait non compensées dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement.

Durée d'inaliénabilité des parts fondateurs

Conformément à l'article L. 214-86 du CMF, les parts souscrites par les associés fondateurs sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Pendant cette période, les parts concernées ne peuvent faire l'objet d'aucune cession ni d'aucune demande de retrait.

Blocage des retraits

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre représentent au moins 10% des parts émises et n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois de cette information, elle convoquerait une assemblée générale extraordinaire et proposerait aux associés toutes mesures appropriées, y compris la cession d'éléments du patrimoine ou la mise en place d'un marché secondaire des parts. L'application de cette dernière mesure emporterait la suspension automatique des demandes de retrait.

Effet du retrait

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

Le paiement de la somme correspondant à la valeur de retrait intervient dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la demande de retrait a été effectivement satisfaite, c'est-à-dire après compensation par des souscriptions nouvelles ou, le cas échéant, par le recours à un fonds de remboursement, conformément aux statuts et à la réglementation applicable.

Les parts remboursées sont annulées.

Registre des ordres de vente

Lorsque l'assemblée générale réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-93 du CMF, ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par les statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

La cession de parts pourra alors s'effectuer par le moyen d'un ordre de vente adressé à la Société de gestion, par écrit ou par voie dématérialisée, laquelle en assure le traitement conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF.

Il est précisé que les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet simultanément d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire, quel que soit le mode de transmission de la demande.

Émission et transmission des ordres

L'achat ou la vente des parts de la SCPI CRISTAL Care peut s'effectuer en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité, par écrit ou par voie dématérialisée, notamment par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen accepté par la Société de gestion :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, sur support papier ou par signature électronique, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, sur support papier ou par signature électronique, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Conformément à l'article 422-205 du RG AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois, durée qui peut être prorogée de 12 mois supplémentaire sur demande de l'associé.

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

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés, par écrit ou par voie dématérialisée, au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion ou mis à disposition par voie électronique, notamment sur le site internet de la Société de gestion.

Inscription au registre

À réception, la Société de gestion horodate les ordres, qu'ils soient transmis par écrit ou par voie dématérialisée, et, après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique sur le registre spécialement créé à cet effet.

L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé, sur support papier ou par signature électronique, par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de gestion, de la mainlevée du nantissement, transmise par tout moyen permettant d'en établir l'authenticité, y compris par voie dématérialisée.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription horodatée sur le registre.

Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

Confrontation des ordres

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

Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre, qu'ils aient été transmis par écrit ou par voie dématérialisée, au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.

La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent, sans toutefois pouvoir être supérieure à trois mois ou inférieure à un jour.

En ce cas, la Société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, par tout moyen approprié, notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com, au moins six (6) jours avant sa date d'effet.

Exécution des ordres

Le prix d'exécution est obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre. Il correspond au prix auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession, déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la Société de gestion, laquelle inscrit sans délai, y compris par des moyens dématérialisés, les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

La Société de gestion règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution retenu est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, sont rendus publics le jour de l'établissement du prix, par tout moyen approprié, notamment par voie électronique, sur le site internet de la Société de gestion.

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

Agrément du cessionnaire

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception classique ou électronique en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

La décision de la Société de gestion ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la SCPI.

Couverture des ordres d'achat

La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat, correspondant au versement à l'ordre de la SCPI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au versement effectif des fonds, réalisé par virement bancaire ou par tout autre moyen de paiement accepté par la Société de gestion, sur le compte spécial ouvert par la SCPI, lequel ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre et déposé sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, est restitué au donneur d'ordre, par tout moyen approprié, y compris par voie dématérialisée, dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

Effet de la cession

En cas de cession par l'intermédiaire du registre des ordres, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la SCPI.

Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, demeurent acquis au cédant.

Blocage du marché des parts

Conformément à l'article L. 214-93 du CMF, lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, par tout moyen approprié.

Dans les deux (2) 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, ainsi que toute autre mesure appropriée.

La convocation des associés et la diffusion des informations correspondantes peuvent être effectuées par tout moyen conforme à la réglementation applicable, y compris par voie dématérialisée, dans des conditions garantissant l'information effective des associés.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

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 sur la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres inscrits sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordre ou les intermédiaires, par tout moyen permettant d'en assurer la traçabilité, y compris par voie dématérialisée.

La Société de gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée auprès du public.

Cette diffusion s'effectue par tout moyen approprié sur le site internet de la Société de gestion : www.inter-gestion.com.

Le dispositif du registre des ordres de vente ne constitue pas un marché organisé et ne garantit ni la liquidité des parts ni leur cession à un prix déterminé.

Frais

Toutes sommes dues à la Société de gestion au titre de sa rémunération et des commissions exposées dans la présente note d'information, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, sauf convention particulière.

Les frais et commissions exposés ci-après ont pour objet de rémunérer les prestations effectivement réalisées par la Société de gestion et les intervenants concernés, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et du principe d'alignement d'intérêts avec les associés.

Répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion

La répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion est organisée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, dans un objectif de transparence, de lisibilité pour les associés et d'alignement des intérêts.

Frais pris en charge par la Société de gestion

La Société de gestion prend à sa charge les frais exposés au titre de l'administration générale de la SCPI et de la gestion administrative des biens sociaux, dans la limite des prestations couvertes par les commissions qui lui sont versées, telles que définies au paragraphe 7.2 – Rémunération de la Société de gestion, et notamment au titre de la commission de gestion.

Ces frais comprennent notamment les frais de structure, de personnel et de fonctionnement nécessaires à l'exercice des missions de gestion confiées à la Société de gestion, dans les conditions précisées à l'article 7.2.2.

Frais pris en charge par la SCPI

La SCPI supporte directement l'ensemble des autres frais et dépenses non couverts par les commissions versées à la Société de gestion, et notamment les frais liés :

- à l'acquisition, à la détention, à l'exploitation, à l'entretien, à la valorisation et à la cession des actifs immobiliers ;
- aux travaux, assurances, impôts, taxes et charges afférentes aux immeubles ;
- aux frais de gouvernance, de contrôle, d'expertise, de dépositaire et de régulation ;
- ainsi qu'aux frais d'information, de communication et de relations avec les associés.

La nature et le périmètre de ces frais sont détaillés, pour chaque catégorie de commission, au sein du chapitre 7.2 de la présente note d'information.

Principes généraux

Les frais supportés par la SCPI sont exposés dans l'intérêt exclusif de la gestion, de la conservation et de la valorisation du patrimoine immobilier sur la durée, et peuvent, le cas échéant, peser sur la rentabilité du placement.

Les frais et contributions dus aux autorités de tutelle et de régulation, et notamment à l'Autorité des marchés financiers, sont supportés par la SCPI.

La répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion vise à assurer une gestion efficiente du patrimoine et une information claire et complète des associés sur la nature et la destination des charges supportées.

Rémunération de la Société de gestion

Commission de souscription

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

Cette commission supporte :

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

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

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'est pas de nature à entraîner un quelconque préjudice pour les investisseurs.

Commission de gestion

La Société de gestion perçoit une commission de gestion destinée à rémunérer l'ensemble des prestations d'administration, de gestion immobilière et financière, de gestion locative, de suivi des investissements et de pilotage des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI, dans les conditions prévues par la présente note d'information.

Assiette de la commission

La commission de gestion est calculée sur les bases suivantes :

- Les produits locatifs hors taxes, encaissés soit directement par la SCPI, soit par les sociétés qu'elle contrôle au sens du CMF, dans la limite de la quote-part de détention de la SCPI dans ces sociétés, au titre :
  - de la gestion administrative,
  - de la gestion locative,
  - et de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- Les produits financiers, encaissés soit directement par la SCPI, soit par les sociétés qu'elle contrôle au sens du CMF, dans la limite de la quote-part de détention de la SCPI dans ces sociétés, issus des placements financiers réalisés par la SCPI, nets des frais et charges directement afférents à ces placements.
- Les produits de participation versés à la SCPI par des sociétés contrôlées sont exclus de la base de calcul lorsqu'ils correspondent à des résultats déjà soumis à une rémunération de gestion au niveau de ces sociétés.

Taux de la commission

Le taux de la commission de gestion est déterminé en fonction de la localisation géographique des actifs détenus, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, réglementaire, fiscale, juridique et organisationnelle, ainsi que des exigences accrues de pilotage, de reporting et de coordination, inhérentes à la gestion internationale des actifs.

À ce titre, la commission de gestion est fixée aux taux suivants :

- Actifs situés en Europe géographique : 13,20% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion.
- Actifs situés en Amérique du Nord : 14,50% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion.

Les taux majorés applicables aux actifs situés hors d'Europe géographique tiennent compte notamment :

- de la complexité accrue de la gestion transfrontalière ;
- des spécificités juridiques, fiscales et réglementaires locales ;
- du recours à des prestataires locaux spécialisés ;
- des contraintes de coordination, de contrôle et de reporting international ;
- ainsi que des exigences opérationnelles renforcées liées à la gestion d'actifs situés hors de la zone euro.

Mécanisme de prévention des doubles rémunérations

Afin d'éviter toute double facturation de prestations de gestion portant sur une même base économique, sont déduites de l'assiette de la commission de gestion de la SCPI toutes commissions, rémunérations ou honoraires de gestion, quelle que soit leur dénomination, déjà supportés par des sociétés contrôlées par la SCPI, dès lors que ces rémunérations correspondent à des prestations de gestion de nature équivalente, et ce à proportion de la détention du capital par la SCPI.

Ce mécanisme vise à garantir que les investisseurs ne supportent pas, directement ou indirectement, une double rémunération au titre de prestations identiques ou similaires exercées à différents niveaux de structuration.

Modalités de règlement

La commission de gestion est réglée trimestriellement.

Des acomptes mensuels peuvent être prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement effectif des loyers et produits financiers.

Prestations couvertes par la commission de gestion

La commission de gestion couvre l'ensemble des frais de structure et de fonctionnement nécessaires à l'administration de la SCPI, et notamment :

- la comptabilité et l'établissement des comptes,
- la tenue du registre des associés,
- l'administration juridique courante,
- les frais de bureau et de personnel,
- la perception des recettes locatives,
- la préparation et la distribution des résultats aux associés,
- ainsi que la coordination générale de la gestion des actifs.

Dépenses non couvertes par la commission de gestion

La commission de gestion ne couvre pas les autres frais et dépenses, qui sont directement supportés par la SCPI, et notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les coûts de travaux, y compris les honoraires d'architectes, de bureaux d'études ou de maîtrise d'œuvre ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les primes d'assurance, impôts et taxes, ainsi que les consommations d'eau, d'électricité ou d'autres fluides ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance ;
- les frais et indemnités des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- les frais d'expertise, d'évaluation et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information réglementaires ou commerciaux ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelle, autorités compétentes ou associations professionnelles.

Information des investisseurs et transparence des coûts

Conformément aux exigences applicables aux fonds d'investissement destinés à des investisseurs non professionnels, l'ensemble des frais, coûts et charges, supportés directement ou indirectement par la SCPI et ses investisseurs fait l'objet d'une information détaillée dans la documentation réglementaire de la SCPI, notamment la note d'information, le document d'informations clés et le rapport annuel.

Cette information inclut une présentation permettant aux investisseurs d'apprécier le coût global de détention des parts de la SCPI, selon des modalités adaptées à la nature et au modèle économique du véhicule.

Les investisseurs sont avertis que la Société de gestion pourra sous-traiter une partie des prestations d'asset management immobilier, de property management ou d'autres prestations liées aux actifs immobiliers détenus aux Etats-Unis, couvertes par la commission de gestion, auprès du groupe SPHERE Investments, de sorte que les entités du groupe SPHERE Investments pourront facturer directement la Société de gestion à raison de ces prestations. La Société de gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission de gestion. Les prestations réalisées par SPHERE Investments ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de gestion que la quote-part de la commission de gestion conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission de gestion mentionné ci-dessus.

Commission d'acquisition des actifs

La Société de gestion perçoit, à l'occasion des opérations d'investissement réalisés par la SCPI, une commission d'acquisition des actifs immobiliers.

Cette commission est assise sur le coût global d'acquisition des immeubles, incluant le prix d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, les frais directement liés à leur acquisition.

Son taux est déterminé en fonction de la zone géographique de localisation des actifs acquis, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, juridique, réglementaire et transactionnelle, ainsi que des exigences accrues de structuration, de coordination et de sécurisation des opérations internationales, selon les modalités suivantes :

- Actifs situés en Europe géographique : 1,50% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition ;
- Actifs situés en Amérique du Nord : 2,00% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition.

La commission d'acquisition est exigible au fur et à mesure de la réalisation effective des acquisitions, en fonction des montants effectivement engagés par la SCPI dans les opérations d'investissement.

Cette commission rémunère la réalisation des opérations d'acquisition pour le compte de la SCPI, en tant qu'actes d'investissement, et est acquise à la Société de gestion, indépendamment de l'organisation interne ou des moyens éventuellement mobilisés pour la mise en œuvre de ces opérations.

La commission d'acquisition des actifs rémunère la mise en œuvre des opérations d'investissement réalisées pour le compte de la SCPI, lesquelles constituent l'objet même de celle-ci et s'inscrivent dans le cadre normal de la transformation des capitaux collectés en patrimoine immobilier, et ne se cumule avec aucune autre commission portant sur les mêmes opérations.

Les investisseurs sont avertis que la Société de gestion pourra sous-traiter une partie des prestations couvertes par la commission d'acquisition auprès du groupe SPHERE Investments de sorte que le groupe SPHERE Investments facturera directement la Société de gestion à raison de ces prestations. La Société de gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission d'acquisition. Les prestations réalisées par SPHERE Investments ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de gestion que la quote-part de la commission conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission d'acquisition mentionné ci-dessus.

Commission de cessions des actifs

Commission de cession

La Société de gestion perçoit, à l'occasion de la cession d'actifs immobiliers, une commission de cession de 1 % toutes taxes incluses, assise sur le prix de cession net de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de rémunérer les diligences engagées par la Société de gestion dans le cadre de la préparation, de la réalisation et du suivi des opérations de cession et d'arbitrage.

Commission partagée de performance sur les plus-values de cession

Lorsqu'une cession d'actif immobilier génère une plus-value nette après prise en compte de la commission de cession mentionnée ci-dessus, cette création de valeur fait l'objet d'un partage entre les associés et la Société de gestion.

L'attention des investisseurs est attirée sur les caractéristiques suivantes du mécanisme de partage de la plus-value :

- La quote-part revenant à la Société de gestion est calculée sur la plus-value nette réalisée lors de chaque cession d'actif immobilier, après prise en compte de la commission de cession.
- La Société de gestion est susceptible de percevoir une commission d'arbitrage même en cas de baisse de la valeur de votre part, dès lors que la cession d'un actif génère une plus-value.
- Les décisions de cession des immeubles relèvent de la Société de gestion, qui les prend sur la base de critères objectifs, dans le respect des dispositions applicables en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts

La plus-value nette s'entend de la différence positive entre :

- le prix de cession net de l'actif diminué de la commission de cession ;
- et la valeur nette comptable ou le prix de revient global de l'actif tel qu'inscrit dans les comptes de la SCPI à la date de la cession.

Les associés conservent 80 % de la plus-value nette ainsi réalisée.

La Société de gestion perçoit une quote-part égale à 20 % de cette plus-value nette.

La quote-part revenant à la Société de gestion est plafonnée à 8 % du prix de cession net de l'actif concerné.

En l'absence de plus-value nette, aucune quote-part complémentaire n'est due à la Société de gestion.

Ce mécanisme a pour objet d'aligner les intérêts de la Société de gestion avec ceux des associés en ne prévoyant une rémunération complémentaire qu'en présence d'une création de valeur effective au bénéfice de la SCPI.

Les arbitrages demeurent accessoires à la stratégie de gestion de la SCPI, laquelle repose principalement sur la détention et la gestion à long terme d'un patrimoine immobilier générateur de revenus.

En toute hypothèse, une même opération de cession ne peut donner lieu au cumul de plusieurs commissions ou rémunérations de même nature au titre d'une même assiette.

Les investisseurs sont avertis que la Société de gestion pourra sous-traiter une partie des prestations couvertes par la commission de cession auprès du groupe SPHERE Investments de sorte que le groupe SPHERE Investments facturera directement la Société de gestion à raison de ces prestations. La Société de gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission de cession. Les prestations réalisées par SPHERE Investments ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de gestion que la quote-part de la commission conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission de cession mentionné ci-dessus.

Commission de cession ou de mutation des parts

Pour les cessions de parts à titre onéreux, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de gestion ne perçoit pas de commission.

Lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, la Société de gestion perçoit une commission de cession de 4% TTC, calculée sur le montant revenant au cédant et mise à la charge du cessionnaire ou de ses ayants droit.

Ces commissions ne constituent pas une rémunération liée à la liquidité des parts et ne sauraient être interprétées comme une garantie de cession ou de rachat.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers réalisés sur les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Cette commission rémunère exclusivement les prestations de pilotage, de coordination, de suivi opérationnel et de contrôle effectif des travaux réalisés pour le compte de la SCPI. Elle est distincte des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, et ne constitue en aucun cas une activité de promotion immobilière.

Le taux de cette commission est déterminé en fonction de la zone géographique de réalisation des travaux, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, de distance géographique, de structuration juridique, de pratiques locales, ainsi que des contraintes de coordination et de suivi transfrontaliers :

- Travaux réalisés sur des actifs situés en Europe géographique : la commission de suivi et de pilotage des travaux est fixée à 2,50% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés.
- Travaux réalisés sur des actifs situés en Amérique du Nord : la commission de suivi et de pilotage des travaux est fixée à 5,00% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés.

Les taux majorés applicables aux travaux réalisés hors d'Europe géographique tiennent compte notamment de la complexité accrue du pilotage à distance, des spécificités réglementaires et contractuelles locales, de la multiplicité des intervenants, des risques opérationnels renforcés, ainsi que des exigences accrues de suivi, de reporting et de contrôle des opérations internationales.

En toute hypothèse, cette commission ne peut se cumuler avec aucune autre commission portant sur des prestations de nature identique ou équivalente. Elle est exigible au fur et à mesure de l'avancement effectif des travaux, dans l'intérêt exclusif de la SCPI et de ses associés.

Les investisseurs sont avertis que la Société de gestion pourra sous-traiter une partie des prestations couvertes par la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux auprès du groupe SPHERE Investments de sorte que le groupe SPHERE Investments facturera directement la Société de gestion à raison de ces prestations. La Société de gestion refacturera ces prestations à la SCPI (ou le cas échéant, aux sociétés sous-jacentes) au travers de la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux. Les prestations réalisées par SPHERE Investments ne donneront lieu à aucune autre rémunération pour la Société de gestion que la quote-part de la commission conservée et seront incluses dans le taux maximum de la commission de cession mentionné ci-dessus.

Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de constitution de la SCPI, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales, devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Modalités de paiement

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

Fonctionnement de la société

Assemblées générales des associés

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

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

Le fonctionnement des assemblées générales s'inscrit dans une logique de gouvernance visant à assurer la représentation des associés, la transparence des décisions collectives et la prise en compte des intérêts de long terme de la SCPI et de ses associés.

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

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

Convocations

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par un courrier électronique pour les associés l'ayant accepté ou par une lettre ordinaire.

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

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

Deliberations

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

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

Par ailleurs, conformément à l'article L.214-107-1 du CMF, la Société de gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur le site internet de la Société de gestion, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

Les modalités de participation et de vote à distance visent à favoriser l'expression effective des associés, sans remettre en cause le caractère collectif et démocratique des décisions prises en assemblée.

Quorum

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires peuvent se tenir sans qu'aucun quorum ne soit requis.

Majorite

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance ou par un moyen de télécommunication, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

Ordre du jour

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

Les projets de résolutions proposés par les associés sont examinés dans le respect de l'intérêt social et de la vocation de long terme de la SCPI.

Fonctionnement

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

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

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

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

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

Assemblée générale ordinaire

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

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

Les décisions relatives à l'affectation du résultat tiennent compte des besoins de financement du patrimoine, des impératifs de conservation des actifs et de la stratégie de détention de long terme de la SCPI.

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

Elle nomme ou remplace, le Commissaire aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance, consécutive aux cas évoqués à l'article 16 des statuts.

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

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

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour modifier les statuts de la société, dans les limites prévues par la loi et les statuts sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, hors les cas d'augmentation ou de réduction inclus dans les limites de la clause de variabilité du capital, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en toute autre forme de société autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers, ainsi que toute modification statutaire compatible avec l'objet social de la SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, d'en constater la réalisation et d'accomplir toutes formalités nécessaires, y compris les modifications corrélatives des statuts.

Les décisions relevant de l'assemblée générale extraordinaire sont prises dans le respect de l'objet social de la SCPI, de sa vocation de placement immobilier de long terme, et de l'équilibre économique du fonds.

Consultation par correspondance

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

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

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

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

Les consultations écrites constituent un mode d'expression complémentaire des associés et ne sauraient être utilisées de manière à contourner les principes de gouvernance collective de la SCPI.

Provision pour gros entretien

Conformément aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables, les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

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

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

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

La constitution de la provision pour gros entretien participe à la préservation de la valeur du patrimoine immobilier et à la continuité de son exploitation sur le long terme.

Répartition des bénéfices

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

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Acomptes sur dividendes

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

La politique de distribution s'inscrit dans un équilibre entre la perception de revenus par les associés et la nécessité de conserver les ressources nécessaires à la gestion, à l'entretien et à la valorisation durable du patrimoine.

Disposition légales

Conventions particulières

Toute convention conclue entre la SCPI et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière, 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 III de la présente note d'information.

Démarchage et publicité

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

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RG AMF qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date et le n° du visa AMF ; et
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable ou mise à disposition sur le site internet de la Société de gestion.

Régime fiscal des associés

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises et américaines ainsi que des stipulations conventionnelles issues de la Convention franco-américaine du 31 août 1994 (ci-après, la « Convention franco-américaine ») applicables au 1er janvier 2026, sous réserve de toutes modifications réglementaires, législatives et conventionnelles ultérieures. Elles sont susceptibles d'évoluer au cours de la durée de détention des parts. Elles ne sauraient se substituer à un conseil fiscal individualisé, lequel relève de la situation personnelle de chaque associé.

Dès lors que la SCPI est détenue à au moins 50%, pendant au moins la moitié de l'année, directement ou indirectement, par des Investisseurs résidents de France, les dispositions relatives aux limitations des avantages conventionnels prévues au (e) du (2) de l'article 30 de la Convention franco-américaine ne s'appliqueront pas. Sur la base de ce postulat, les dispositions de la Convention franco-américaine, telles que décrites ci-après, seront pleinement applicables au profit des Investisseurs résidents fiscaux de France.

Les informations délivrées par la Société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut dépendre de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs associés, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement passibles, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI CRISTAL Care (art. 239 septies du Code général des impôts).

Les revenus de la SCPI CRISTAL Care sont principalement constitués de revenus locatifs (et de façon plus exceptionnelle de plus-values immobilières) perçus à raison de la détention (i) d'actifs immobiliers, (ii) de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ou encore de (iii) tout procédé de production d'énergies renouvelables auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI CRISTAL Care est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. Dans la mesure où la SCPI CRISTAL Care vise à constituer un patrimoine immobilier localisé aux Etats-Unis d'Amérique et en Europe hors France, il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions, américaine et étrangères. Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés résidents de France toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

L'objet de la SCPI étant d'exposer principalement le porteur de parts au marché immobilier américain et européen (hors France), la présente section entend présenter prioritairement (i) le traitement fiscal des revenus et plus-values immobilières de source étrangère ainsi que les conditions d'élimination conventionnelle des doubles impositions avec l'État de résidence du bénéficiaire (cf. 9.1) pour ensuite envisager (ii) le régime fiscal français applicable des personnes physiques résidentes fiscales françaises et personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant leur siège en France (cf. 9.2).

La Société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel. En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes en France.

La fiscalité applicable aux revenus et plus-values est appréciée sur la durée de détention des parts et peut différer selon la nature des revenus, la localisation des actifs et le régime fiscal propre à chaque associé.

Fiscalité des revenus de source étrangère

Dans la mesure où la SCPI CRISTAL Care vise à constituer un patrimoine immobilier localisé aux Etats-Unis d'Amérique (cf. 9.1.1) et en Europe hors France (cf. 9.1.2), il convient de préciser les règles fiscales applicables aux revenus locatifs et éventuelles plus-values de cession de biens immobiliers.

Les modalités fiscales applicables aux revenus et plus-values de source étrangère présentées ci-après s'inscrivent dans une logique de détention et d'exploitation de long terme des actifs immobiliers concernés.

Revenus de source américaine

Revenus immobiliers, financiers et plus-values de cession de biens immobiliers de source américaine

Les immeubles situés aux États-Unis seront détenus, directement ou indirectement, collectivement ou individuellement, par une société régie par le droit d'un Etat américain, elle-même détenue à terme totalement ou en grande partie par la SCPI. La société prendra la forme d'une LLC (« Limited Liability Corporation ») qui sera traitée fiscalement comme une société transparente d'un point de vue fiscal américain. Si la SCPI est associé unique de la LLC, celle-ci sera considérée comme transparente (« Disregarded Entity ») au regard de la fiscalité américaine. Si la SCPI détient la LLC conjointement avec d'autres associés, la LLC sera qualifiée de « Partnership » au regard de la fiscalité américaine, et la SCPI sera assujettie à l'impôt américain sur sa quote-part des revenus de la LLC selon le principe de transparence fiscale prévu par les règles applicables aux Partnerships.

La présente analyse repose sur l'hypothèse que la SCPI est associé unique. Dans le cas d'une détention conjointe, la charge fiscale américaine serait substantiellement identique, mais les modalités déclaratives et de recouvrement de l'impôt seraient plus complexes en application du régime fiscal américain propres aux Partnerships.

Remarque : Dans la mesure où les Investisseurs personnes physiques ne sont pas des citoyens américains ou des résidents fiscaux des Etats-Unis, la prise de participation dans la SCPI ne permettra pas de qualifier ces Investisseurs personnes physiques de « US Person » au sens de la réglementation FATCA et plus généralement au sens du droit fiscal américain.

Ces revenus de source américaine sont constitués par les loyers perçus, les intérêts issus de placement de trésorerie excédentaire ainsi que les plus-values de cession de biens immobiliers réalisées par la LLC et distribués à la SCPI.

Imposition aux Etats-Unis

Impôt sur les sociétés

Les revenus immobiliers et intérêts perçus ainsi que les plus-values réalisées au travers de la LLC (régime fiscal décrit ci-après) seront imposés uniquement au niveau de la SCPI ayant préalablement opté auprès des autorités fiscales américaines pour être traitée, du point de vue du droit fiscal américain seulement, comme une entité opaque (« Corporation »).

Dans ces conditions, les bénéfices réalisés par la SCPI à raison de ses revenus de source américaine (« Effectively Connected Income (ECI) ») seront soumis à l'impôt sur les sociétés (« Corporate Income tax ») aux taux en vigueur, au niveau fédéral actuellement de 21% et au niveau fédéré, selon les taux propres à chaque État dans lequel se situent les biens immobiliers.

Cette option réalisée par la SCPI, à des fins uniquement de paiement de l'impôt sur les sociétés américain, n'a pas pour effet de remettre en cause la nature du revenu appréhendé par les associés et taxé entre leurs mains d'après le droit fiscal français (cf. ci-dessous).

Impôt de distribution

Les bénéfices de source américaine non réinvestis, i.e., attribués aux associés n'ayant pas leur domicile fiscal ou leur siège social aux Etats-Unis, sont également soumis à la « Branch Profits Tax », au titre de chaque exercice.

Le taux de la Branch Profits Tax est en principe de 30% mais sera généralement réduit à 5% pour la part de bénéfices correspondant aux parts de la SCPI détenues par ses associés bénéficiant des avantages de la Convention franco-américaine. La Branch Profits Tax, mise à la charge de la SCPI, est calculée sur un montant ajusté de "bénéfices et revenus effectivement rattachés" (Effectively Connected Earnings and Profits), déterminé conformément aux règles de la Branch Profits Tax de manière à approcher spécifiquement l'équivalent d'un dividende distribué par une filiale américaine à partir de ses bénéfices et revenus (Dividend Equivalent Amount).

Plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

La plus-value réalisée par la SCPI sur la cession de biens immobiliers situés aux États-Unis sera soumise à l'impôt américain sur les sociétés actuellement de 21 % (en tant qu'ECI), selon les modalités du régime FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act), auquel s'ajoutent les impôts fédérés et locaux (SALT) selon la localisation du bien. Le FIRPTA impose en outre à l'acquéreur de retenir à la source, sur le prix d'acquisition, une taxe américaine de 15 % calculée sur le « montant réalisé » par le cédant étranger, et de reverser directement cette retenue à l'IRS, l'administration fiscale américaine. Cette retenue de 15 % au titre du FIRPTA ne constitue pas une imposition supplémentaire, mais un acompte imputable sur l'impôt final dû par la SCPI sur sa plus-value nette de cession.

Imposition en France

La SCPI est une société translucide soumise au régime de l'article 239 septies du CGI. La SCPI déterminera un résultat fiscal à son niveau selon (i) les règles applicables aux revenus fonciers s'agissant de la quote-part de détention des associés personnes physiques et (ii) selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés à hauteur de la quote-part de détention des associés personnes morales soumises à cet impôt.

Les règles (i) de répartition du droit d'imposer les revenus fonciers, intérêts ainsi que des plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis et (ii) d'élimination de la double imposition ne diffèrent pas selon la qualité du bénéficiaire, associé personne physique ou associé personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

Revenus immobiliers de source américaine

Répartition du droit d'imposer des revenus immobiliers et élimination de la double imposition

Par principe, les revenus locatifs provenant de biens immobiliers situés aux Etats-Unis sont imposables dans cet Etat (Convention franco-américaine, article 6(1)).

La SCPI et ses associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention franco-américaine, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant. Dans ce cadre, les revenus qui proviennent des Etats-Unis, et qui sont imposables aux Etats-Unis conformément aux dispositions de la présente Convention, sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français lorsque leur bénéficiaire est un résident de France et qu'ils ne sont pas exemptés de l'impôt en application de la législation interne française.

Dans ce cas, en France, l'impôt américain n'est pas déductible de ces revenus, mais le bénéficiaire a droit à un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français, égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus (Convention franco-américaine, article 24(1) a) i)). En pratique, il n'est pas nécessaire de calculer le montant du crédit d'impôt : il n'y aura pas d'imposition supplémentaire à acquitter en France sur ces revenus (i.e., ces revenus de source américaine ne seront pas imposables en France), mais seront seulement inclus au sein des revenus du contribuable pour les besoins de la détermination du taux effectif d'imposition des associés personnes physiques sur leurs autres revenus.

Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales

Personnes physiques

En principe, les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers et sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,2%) sur une base nette.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI CRISTAL Care peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du microfoncier pour déterminer cette base nette.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10.700 €. Dans un tel cas, l'imputation n'est définitivement acquise qu'à la condition de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10.700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article 223 sexies du Code général des impôts, les revenus fonciers perçus par les associés de la SCPI peuvent être soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution s'applique aux personnes physiques dont le revenu fiscal de référence excède certains seuils, selon les modalités suivantes :

- 3% sur la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250 001 € et 500 000 € pour une personne seule (ou entre 500 001 € et 1 000 000 € pour un couple soumis à imposition commune) ;
- 4% sur la fraction excédant 500 000 € pour une personne seule (ou 1 000 000 € pour un couple soumis à imposition commune).

Les revenus immobiliers doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à cette contribution.

Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI CRISTAL Care sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Modalités d'imposition en France – Application aux revenus de la SCPI CRISTAL Care

Personnes physiques

L'application de la Convention franco-américaine effacera toute imposition en France sur ces revenus. Ces revenus seront néanmoins pris en compte dans la base imposable de l'associé pour les seuls besoins de la détermination de son taux effectif d'imposition.

Personnes morales

Les revenus de la SCPI CRISTAL Care de source américaine ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis

Répartition du droit d'imposer des plus-values de cession de biens immobiliers situés aux Etats-Unis et élimination de la double imposition

Par principe, les gains provenant de l'aliénation de biens immobiliers situés aux Etats-Unis sont imposables dans cet État (Convention franco-américaine, article 13(1)).

Les revenus qui proviennent des Etats-Unis, et qui sont imposables aux Etats-Unis conformément aux dispositions de la présente Convention, sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français lorsque leur bénéficiaire est un résident de France et qu'ils ne sont pas exemptés de l'impôt en application de la législation interne française. Dans ce cas, en France, l'impôt américain n'est pas déductible de ces revenus, mais le bénéficiaire a droit à un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français, égal au montant de l'impôt payé aux Etats-Unis au niveau fédéral (i.e., 21%) ainsi que de l'impôt de distribution (i.e., 5%), conformément aux dispositions de la Convention. Toutefois, ce crédit d'impôt ne peut excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus (Convention franco-américaine, article 24(1) a) iii)). En pratique, il pourrait y avoir un complément d'impôt à payer en France si l'impôt dû en France est supérieur à l'impôt dû aux Etats-Unis.

Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales

Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, s'applique aux plus-values en cas de cession par un associé de parts de SCPI dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement pour une durée de détention, ainsi qu'il suit :

- 0% pour les cinq premières années de détention,
- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année, et enfin,
- 4% au terme de la vingt-deuxième.

En pratique, l'exonération d'impôt sur le revenu est donc acquise après vingt-deux (22) ans de détention des parts.

L'abattement en matière de prélèvements sociaux est calculé différemment :

- 0% pour les cinq premières années de détention,
- 1,65% pour chaque année de détention au- delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année,
- 1,6% la vingt-deuxième année, et enfin,
- 9% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

L'exonération en matière de prélèvements sociaux est donc acquise après trente (30) années de détention des parts.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19%, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50.000 €, de 2% pour les plus-values supérieures à 50.000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260.000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2%, s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la cession.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI CRISTAL Care, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50% du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19%, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6%, et des prélèvements sociaux, sont effectués généralement à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information.

Les plus-values immobilières doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (cf. supra – au sujet des revenus immobiliers).

Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Modalités d'imposition en France – Application aux plus-values de la SCPI CRISTAL Care

Personnes physiques

Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Les règles françaises décrites ci-avant s'appliquent dans cette hypothèse.

Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI

Le montant de la plus-value, tel que calculé au niveau américain par la SCPI, sera soumis au régime des plus-values immobilières et soumis à l'impôt sur les revenus au taux de 19%, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%, ainsi qu'à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, si applicable (i.e., au taux marginal de 4%).

L'associé bénéficiera d'un crédit d'impôt, imputable sur ces impôts français, égal à l'impôt payé aux Etats-Unis au niveau fédéral (i.e., 21%) ainsi que de l'impôt de distribution (i.e., 5%). En pratique, un complément d'impôt sera dû par le contribuable en France.

Personnes morales

Les plus-values de la SCPI CRISTAL Care de source américaine ne seront pas soumises à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

Revenus financiers de source américaine

Répartition du droit d'imposer des intérêts de source américaine et élimination de la double imposition

Par principe, les intérêts provenant des Etats-Unis et dont le bénéficiaire effectif est un résident de France bénéficiant des avantages de la Convention franco-américaine, ne sont imposables qu'en France (Convention franco-américaine, article 11(1)).

En pratique toutefois, les Etats-Unis regardent le revenu comme constitutif d'un ECI taxable aux Etats-Unis (comme bénéfice d'entreprise) s'il est perçu dans le cadre d'une activité professionnelle aux Etats-Unis (« U.S. Trade or Business ») alors que la France le regarde comme un intérêt, ce qui conduit à un traitement fiscal hybride. Cette différence de traitement conduit à priver de tout effet pratique l'article 11(1) de la Convention franco-américaine : les revenus financiers de source américaine sont imposables à la fois aux Etats-Unis (au niveau de la SCPI) si les intérêts sont traités comme un ECI et en France, ou, si les intérêts ne sont pas traités comme un ECI, ceux-ci peuvent être soumis à une retenue à la source aux Etats-Unis de 30% sauf exonération par la Convention franco-américaine.

Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales

Personnes physiques

Les produits de placement à revenu fixe perçus par les personnes physiques sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'imposition est effectuée en deux temps : l'année de leur versement, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 12,8%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt à payer l'année suivante et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont : le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour les contribuables célibataires (et à 50.000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 12,8%. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 18,6%. Le prélèvement total est ainsi de 31,4% pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

Les revenus financiers doivent être pris en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence de l'associé, et peuvent ainsi entraîner, le cas échéant, l'assujettissement à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (cf. supra – au sujet des revenus immobiliers).

Personnes morales

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI CRISTAL Care sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Modalités d'imposition en France – Application aux revenus financiers de la SCPI CRISTAL Care

Personnes physiques

Dans la mesure où la Convention fiscale franco-américaine est privée d'effet s'agissant des revenus financiers, les règles générales exposées ci-avant sont applicables au cas particulier.

Personnes morales

Les revenus financiers de la SCPI CRISTAL Care de source américaine ne seront pas soumis à l'impôt sur les sociétés en application des règles de territorialité de l'impôt sur les sociétés.

Revenus de source etrangere (autre qu'americaine)

Revenus immobiliers de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont, dans la quasi-totalité des cas, imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI paye directement les impôts à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère de sorte que les investisseurs n'aient aucune obligation déclarative à l'étranger à ce titre. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales » figurant au point 9.1.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des revenus locatifs (cf. ci-dessus).

Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation des immeubles. En fonction des conventions fiscales conclues par la France avec les États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France – Rappel des règles générales » figurant au point 9.1.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des plus-values immobilières (cf. ci-dessus).

Revenus financiers perçus de source étrangère (autre qu'américaine)

En application des conventions fiscales bilatérales, les intérêts font généralement l'objet d'un partage d'imposition entre l'État de source et l'État de résidence du bénéficiaire.

En fonction des conventions fiscales conclues par la France avec les États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Nous invitons l'investisseur à se reporter à la section « Modalités d'imposition en France » figurant au point 9.2.1 pour appréhender les conditions d'imposition en France des intérêts (cf. ci-dessus).

Les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source étrangère peuvent varier selon les conventions fiscales bilatérales en vigueur et sont susceptibles d'évoluer sur la durée de détention des parts.

Fiscalité des revenus de capitaux mobiliers de source française et du capital

Aux revenus fonciers et plus-values immobilières de source étrangère s'ajoutent éventuellement des revenus de capitaux mobiliers et du capital de source française. Les revenus financiers et du capital mentionnés ci-après constituent des composantes accessoires de la performance globale de la SCPI, appréciée sur la durée de détention des parts.

Revenus financiers et plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Revenus financiers

Ils sont produits par les liquidités de la SCPI CRISTAL Care et par des dépôts placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Il est à noter que les associés sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI CRISTAL Care, et non pas sur les revenus effectivement distribués aux associés.

Personnes physiques

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2018 par les personnes physiques sont soumis en principe au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ils sont soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux actuellement en vigueur de 18,6%.

Personnes morales

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI CRISTAL Care sont inscrites à l'actif d'une entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code Général des Impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières sous forme de parts ou actions de fonds communs de placement (FCP) ou de société d'investissement à capital variable (SICAV) monétaires.

Personnes physiques

Les plus-values réalisées, lors des cessions des parts de FCP et d'actions de SICAV, sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% ou, sur option annuelle, globale et irrévocable du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les revenus de capitaux mobiliers sont soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux actuellement en vigueur de 18,6%

Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers exposé ci-avant est applicable aux associés personnes physiques des personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts. Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Impot sur la fortune immobiliere (ifi)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier excède 1.300.000 € au 1er janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.

Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée, et tous les actifs immobiliers leur appartenant, qu'ils soient situés en France ou hors de France, entrent dans le champ d'application de l'IFI.

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales, les impôts sur la fortune (ou sur le capital) acquittés à l'étranger au cours de l'année d'imposition à raison des biens situés hors de France sont, le cas échéant, imputables sur l'IFI dû en France. Le montant imputable de l'impôt étranger est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions représentative de ces mêmes biens.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier des parts de SCPI à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. À cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

Les modalités d'imposition à l'IFI s'apprécient au regard de la situation patrimoniale de chaque associé et peuvent évoluer en fonction des modifications législatives ou réglementaires applicables.

Modalités d'information des associés

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

L'information des associés est fournie de manière régulière, transparente et non discriminatoire, afin de leur permettre d'apprécier la situation, l'évolution et les perspectives de la SCPI sur la durée de détention des parts.

Rapport annuel

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

Le rapport annuel constitue le document de référence permettant aux associés d'apprécier la gestion, la performance, la situation financière et les principaux risques de la SCPI sur l'exercice écoulé, dans une perspective de détention de long terme.

Bulletin d'information

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

Le bulletin d'information vise à assurer une information régulière et continue des associés entre deux rapports annuels, sans se substituer à ces derniers ni constituer une information promotionnelle.

Les documents d'information sont mis à la disposition des associés sur un support durable, y compris par voie électronique, dans des conditions garantissant leur accessibilité, leur intégrité et l'égalité de traitement des associés.

Administration, contrôle, information de la société, acteurs

La société

Dénomination sociale : CRISTAL Care

Nationalité : Française

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

Forme : la société est une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L. 231-8 et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du RG AMF, les articles 8 et suivants du Code général des impôts, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : déposés au greffe du tribunal des Activités Économiques de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 106 825 474

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2026. L'objet social et la durée de la société traduisent une vocation de détention et de gestion de long terme d'un patrimoine immobilier, en cohérence avec la stratégie d'investissement et les intérêts des associés.

Capital initial : 765 000 euros

Capital statutaire maximum : 1 003 200 euros.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé de 3 associés minimum et de 5 au maximum, 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 s'abstient de tout acte de gestion. 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 trois exercices. Ils sont toujours rééligibles.

Le conseil de surveillance exerce ses missions dans une logique de contrôle et de suivi de la gestion, sans s'immiscer dans les actes de gestion, et veille à la préservation des intérêts collectifs des associés sur la durée.

Ont été nommés membres du premier conseil de surveillance les associés fondateurs suivants :

PRÉNOM ET NOM	PROFESSION
Cyril SEGHERS	Entrepreneur
SAS HELSY, représentée par Yannis Hoffmann	-
SARL HGOLD, représentée par Hervé Godignon	-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029, soit à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet ; le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-200 du RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance.

Le renouvellement périodique du conseil de surveillance vise à assurer une représentation équilibrée des associés et une continuité du contrôle exercé sur la gestion de la SCPI.

Administration

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

Date de création : 11 avril 1988

Nationalité : Française

Siège social : 38 avenue de l'Opéra – 75002 Paris

Forme juridique : Société Anonyme

Capital : 240 000 euros

Numéro de RCS : Paris 345 004 436

Agrément A.M.F. : GP 12000008 du 29 février 2012

Répartition du capital :

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

Objet social : Gestion, animation, développement de sociétés d'investissement immobilier et de toutes sociétés foncières et immobilières. Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Conseil d'administration de la Société de gestion :

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

Direction de la Société de gestion :

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

Par ailleurs, la Société de gestion :

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

La Société de gestion exerce ses missions dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, selon une approche orientée vers la gestion prudente et durable du patrimoine immobilier confié.

Dépositaire

La société CACEIS BANK France (ayant son siège social au 89-91, rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge), est désignée dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

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

L'intervention du dépositaire contribue à la sécurisation des actifs, des flux et des décisions de gestion, dans l'intérêt des associés et dans une perspective de détention de long terme du patrimoine.

Commissaires aux comptes

Le Commissaire aux comptes est nommé statutairement et choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce. Il est nommé pour une durée de six (6) exercices : son mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2032 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2031.

Commissaire aux comptes :

Nexia S&A – SEFICO AUDIT

Représentée par Monsieur Jean-Baptiste HERVET,

65, avenue Kléber

75116 Paris

334 458 189 RCS Paris

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

Le Commissaire aux comptes exerce sa mission dans une logique de contrôle indépendant et continu des comptes, contribuant à la fiabilité de l'information financière communiquée aux associés sur la durée.

Expert externe en évaluation immobiliere

La société CBRE Valuation (ayant son siège social au 131, avenue de Wagram – 75017 Paris) a été désignée en qualité d'expert externe en évaluation immobilière de la SCPI pour une durée de six années.

L'expert externe en évaluation immobilière exerce sa mission conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF.

L'expertise immobilière indépendante participe à l'appréciation objective de la valeur du patrimoine et à l'information des associés, dans une perspective de détention et de valorisation de long terme des actifs.

Information

Inter Gestion REIM

Service Relations Associés

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

Téléphone : 01.43.12.52.52

E-mail : contact@inter-gestion.com

Les modalités de relation avec les associés visent à assurer une information accessible, cohérente et continue, sans discrimination, sur l'ensemble des éléments relatifs à la vie de la SCPI.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 26-22 en date du 4 août 2026.

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

Dénomination du produit :
SCPI CRISTAL Care

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les Sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

●● ☐ Oui	● ○ ☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : _____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de_____% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ avec un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social :** _____%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

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

Dans le cadre de sa stratégie extra-financière, la SCPI prend en compte les aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la gestion de ses actifs immobiliers Elle s'engage à promouvoir des caractéristiques environnementales et en particulier, des caractéristiques portant sur les enjeux Sociaux, énergie et carbone.

Objectifs environnementaux

- Mettre en place un suivi en temps réel des consommations énergétiques afin d'optimiser la performance des actifs ;
- Réduire l'exposition du portefeuille face aux risques climatiques physiques via une analyse et l'exclusion des actifs les plus exposés.

Objectifs sociaux et sociétaux

- Contribuer à l'amélioration de la qualité des soins
- Soutenir une offre de soins diversifiée ;
- Renforcer l'impact social en développant une offre de soins adaptée ;

Objectifs de gouvernance

- Renforcer la relation avec les locataires
- Engager les Property Managers dans notre démarche ESG

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.

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 caractéristiques ESG promues sont les suivants :

Environnement

– Performance énergétique

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

– Risques climatiques

Part des actifs présentant un niveau de risque climatique faible ou modéré

Social

– Améliorer la qualité des soins

Taux de satisfaction des patients ayant consulté les services de santé du portefeuille

– Diversification de l'offre de santé

Part des spécialités médicales couvertes par le portefeuille

– Impact social

Nombre moyen de patients pris en charge par an

Gouvernance

– Relation avec les locataires

Taux de satisfaction des locataires

– Engagements des PM

Part des Property Managers du portefeuille ayant signé une clause ESG

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

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

☒ 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 inférieur au benchmark énergétique du marché

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 KWh 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 stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

La SCPI Cristal Care a pour vocation de constituer et de détenir un patrimoine immobilier principalement dédié au secteur de la santé.

Les investissements sont structurés selon une logique de priorisation des usages : les actifs à dominante santé constituent le cœur du portefeuille, auquel s'ajoute une allocation complémentaire diversifiée sur d'autres typologies d'actifs immobiliers. Cette diversification peut représenter une part significative du patrimoine, tout en maintenant la prépondérance des actifs liés à la santé. L'ensemble de ces investissements s'inscrit dans une stratégie homogène de détention et de valorisation à long terme.

La SCPI CRISTAL Care vise par ailleurs à constituer un portefeuille immobilier diversifié à l'échelle internationale, avec un positionnement prioritaire en Amérique du Nord, notamment aux États-Unis, ainsi que sur les marchés européens. Cette ouverture géographique répond à une volonté de diversification durable, en répartissant les investissements sur des zones présentant des cycles immobiliers, économiques et réglementaires différenciés, sans recherche d'arbitrages rapides.

Dans ce cadre, la notion de santé est appréhendée de manière large et transversale. Elle ne se limite pas aux seuls usages médicaux, mais englobe l'ensemble des activités, services et environnements immobiliers contribuant à la prévention, aux soins et à l'accompagnement des individus. Elle intègre également les dimensions liées à l'amélioration du bien-être, des capacités physiques et mentales, ainsi qu'à l'élévation durable des conditions de vie et de la santé publique.

Par ailleurs, dans le cadre de son positionnement relevant de l'article 8 du règlement SFDR, la SCPI prendra en considération des critères environnementaux et sociaux lors de l'acquisition et de la gestion de ses actifs. Cette approche a pour finalité de mieux intégrer les enjeux de durabilité, de favoriser la sélection d'actifs présentant des caractéristiques adaptées en matière de performance énergétique, risques climatiques, de mobilité, d'accessibilité et de soutenir, dans la durée, l'attractivité et la compétitivité du patrimoine immobilier détenu. À ce titre, les actifs qui ne répondraient pas aux critères ESG définis par le fonds, selon les seuils et exigences fixés dans sa méthodologie d'analyse, feront l'objet d'amélioration, de travaux et de plans d'action afin de renforcer progressivement leur performance ESG et de les aligner avec les objectifs extra-financiers du fonds.

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.

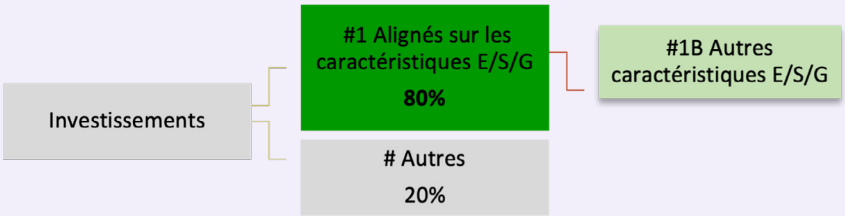
Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des Sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

La SCPI a vocation à investir non pas dans des entreprises mais dans des actifs immobiliers, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance au sens traditionnel du terme (structures de gestion saines, relations avec le personnel, rémunération et respect des obligations fiscales). À ce titre, la SCPI déploie une stratégie d'engagement avec les principales parties prenantes au travers de leur contractualisation (gestionnaires, locataires, prestataires) pour encourager leur adhésion aux pratiques ESG et évalue la résilience des biens face aux changements climatiques.

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

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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[1] ?

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 ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

(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

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 :

www.inter-gestion.com

Statuts

Forme – Objet – Dénomination – Siège Social – Durée

Article 1 – Forme

La société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier (SCPI) régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil, des articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, des articles L. 214-86 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier (le « CMF »), des articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le « RG AMF »), par la doctrine de l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF »), ainsi que par l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en vigueur ou à venir qui leur sont applicables, et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

Une dimension patrimoniale

La société a pour objet la constitution, la détention, la gestion et la valorisation, dans une optique de long terme, d'un patrimoine immobilier locatif diversifié, directement ou indirectement, à l'international, avec une orientation prioritaire vers l'Amérique du Nord, et notamment les États-Unis, ainsi que vers l'Europe géographique, la société pouvant également, le cas échéant, réaliser des investissements en France, en cohérence avec sa politique d'investissement.

A titre accessoire, la société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Ce patrimoine est majoritairement orienté vers des actifs immobiliers à dominante santé, entendus dans une acception large, couvrant notamment les immeubles liés à la santé, au médico-social, au bien-être, à l'accompagnement des personnes, à la prévention, à l'éducation, au logement et, plus généralement, aux usages essentiels à la vie des populations, sans exclure une poche de diversification complémentaire conforme à ladite politique d'investissement.

Dans la réalisation de son objet et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, la société peut notamment :

- acquérir des immeubles ou des fractions d'immeubles, achevés ou en état futur d'achèvement, destinés à la location ;
- détenir ces actifs directement ou indirectement, notamment par la prise de participations ou d'intérêts dans des sociétés ou entités, françaises ou étrangères, dont l'objet est principalement immobilier, dans les conditions prévues par la réglementation applicable ;
- procéder à tous travaux d'amélioration, de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et, à titre accessoire, d'agrandissement ou de reconstruction, ainsi qu'à l'acquisition des équipements et installations nécessaires à l'exploitation des immeubles ;
- céder, échanger ou apporter tout ou partie des actifs composant le patrimoine social, dans les limites et conditions prévues par le CMF ;
- investir dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, de sociétés civiles de placement immobilier, ou d'organismes équivalents de droit étranger, dans le respect des règles applicables ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5) % du capital social ; et
- réaliser plus largement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.

La société peut également recourir à l'emprunt et à des modes de financement assimilés, dans les limites et conditions fixées par la réglementation applicable et par sa politique d'investissement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son objet, la société peut intégrer des considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et de gestion, conformément aux engagements décrits dans sa documentation réglementaire, sans que ces considérations ne remettent en cause l'objectif de gestion dans l'intérêt des associés.

Une dimension sociétale

La SCPI CRISTAL Care est qualifiée de placement collectif « de partage ».

Par tranche de 1 000 euros de résultat distribuable, un montant pouvant aller jusqu'à 5 euros maximum pourra être versé chaque année, le cas échéant, sous la forme de dons, dans les conditions précisées dans la note d'information de la société.

Ce versement éventuel est apprécié annuellement par la Société de gestion, au regard de la situation financière de la SCPI et dans le respect de l'intérêt des associés, et n'a pas de caractère automatique ni obligatoire.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination : CRISTAL Care.

Article 4 – Siège Social

Le siège social est fixé au 38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre lieu en France ou dans un État membre de l'Union européenne, par simple décision de la Société de gestion, laquelle est habilitée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Capital social – Parts

Article 6 – Capital social

Capital social souscrit à la constitution

Le capital social souscrit à la constitution de la société, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante-cinq mille euros (765 000 €).

Ce capital est divisé en six mille trois cent soixante-quinze (6 375) parts sociales nominatives, d'une valeur nominale de cent vingt euros (120 €) chacune, intégralement souscrites par les associés fondateurs et attribuées entre eux proportionnellement à leurs apports.

Les associés fondateurs ont versé, en sus de la valeur nominale, une prime d'émission d'un montant total de cent vingt-sept mille cinq cents euros (127 500 €), correspondant à une prime de vingt euros (20 €) par part.

La répartition des parts entre les associés fondateurs est détaillée dans le tableau ci-après :

	PART	CAPITAL	CAPITALISATION
Cyril SEGHERS	510	61 200 €	71 400 €
Henri DECHOUX	625	75 000 €	87 500 €
Thomas DECHOUX	430	51 600 €	60 200 €
SARL HGOLD représentée par Hervé GODIGNON	715	85 800 €	100 100 €
SELARL RENE RIFFARD représentée par René RIFFARD	375	45 000 €	52 500 €
Emmanuèle BOURRELLY	375	45 000 €	52 500 €
Chantal et Jacques GIRARD	375	45 000 €	52 500 €
SARL SEDILLOT TRAITEUR représentée par Emmanuel SEDILLOT	410	49 200 €	57 400 €
SCI ADN IMMO représentée par Damien NAULLEAU	375	45 000 €	52 500 €
SARL MCV IMMOBILIER représentée par Eric BODEREAU	410	49 200 €	57 400 €
SAS HESLY représentée par Yannis HOFFMANN	375	45 000 €	52 500 €
SARL EURVAD représentée par Jean-François POIRIER	410	49 200 €	57 400 €
SAS FCAP INVEST représentée par Philippe DIVO	410	49 200 €	57 400 €
SARL FRELINE représentée par Frédéric AUGEREAU	580	69 600 €	81 200 €
TOTAL	**6 375**	**765 000 €**	**892 500 €**

Conformément à l'article L. 214-86 du CMF, ces parts, ainsi détenues par les associés fondateurs, sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF sur la note d'information de la société.

Capital social statutaire minimum

Le montant du capital social minimum est de sept cent soixante-cinq mille euros (765 000 €).

Capital social statutaire maximum (initial)

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il a été fixé, lors de la constitution de la société, à un montant d'un million trois mille deux cents euros (1 003 200 €), correspondant à 8 360 parts au nominal de 120 euros.

Le capital social effectif peut varier, à la hausse comme à la baisse, par l'émission ou l'annulation de parts sociales, dans les conditions prévues par la loi, la réglementation applicable, les présents statuts et la note d'information visée par l'AMF.

Le montant du capital social statutaire maximum pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 2 septembre 2026, le capital social maximum statutaire a été porté à 500 000 000 €.

Décimalisation des parts

Les parts sociales peuvent être fractionnées, sur décision de la Société de gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, cent-millièmes ou toute autre fraction de part sociale, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts et de la note d'information de la société relatives à l'émission, à la transmission des parts sociales et au retrait des associés sont applicables aux fractions de parts sociales, dont la valeur est strictement proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

Toutes les autres dispositions des statuts et de la note d'information de la société relatives aux parts sociales s'appliquent de plein droit aux fractions de parts sociales, sauf stipulation contraire expresse des présents statuts ou de la note d'information de la société.

Nantissement des parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le nantissement est rendu opposable à la société soit par acte sous signatures privées signifié à la Société de gestion ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion, dans les mêmes formes et délais que ceux prévus pour une cession de parts sociales.

Lorsque la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement, ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, sauf si la société décide de racheter sans délai lesdites parts en vue d'une réduction de capital, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Toute réalisation forcée de parts sociales, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la Société de gestion au moins un (1) mois avant la date prévue de la vente.

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

Article 7 – Variabilité du Capital

Définition et évolution du capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite.

Le capital effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par les associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
  - des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ; ou
  - des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois (3) mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du CMF n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.
- en l'absence de fonds de remboursement, le montant du capital social ne pourra diminuer du fait de l'exercice du droit de retrait des associés, dans la mesure où les demandes de retrait ne sont satisfaites que s'il existe en contrepartie des souscriptions équivalentes.

Le capital social pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse dans laquelle la société décide de constituer et de doter un fonds de remboursement, dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information de la société.

Le capital peut également être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du capital social minimum statutaire de la société.

Limites à la variabilité du capital

Le capital effectif de la société ne peut, par suite de retraits, être ramené en dessous de l'une quelconque des limites suivantes :

- le capital minimum légal applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, tel que fixé par la réglementation en vigueur ;
- une somme égale à quatre-vingt-dix pour cent (90%) du capital effectif constaté par la Société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé ;
- dix pour cent (10%) du capital social statutaire.

Cette limitation vise à préserver l'intérêt social et l'égalité de traitement entre les associés, en évitant toute cession contrainte d'actifs immobiliers incompatible avec la nature long terme des investissements réalisés par la société.

Suspension de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté, sous sa responsabilité, de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre des demandes de retrait ;
- la fermeture du registre des demandes de retraits ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ; et

- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF (mise en place du « marché secondaire » des parts).

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après deux (2) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du CMF, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts figurant sur le registre des ordres mentionné à l'article L. 214-93 du CMF ;
- la fermeture du registre des ordres ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de plus de dix (10) % par rapport à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la société d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre des demandes de retrait des parts.

Blocage des retraits

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix (10) % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) 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.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Article 8 – Souscription – Libération des parts

Conditions générales de souscription

La Société de gestion est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers telles que définies par les présents statuts et précisées dans la note d'information de la société.

Les modalités de souscription en vigueur, notamment le prix de souscription applicable, incluant la prime d'émission, ainsi que la date d'entrée en jouissance des parts, sont précisées dans le bulletin de souscription.

Tout associé peut ultérieurement souscrire des fractions de parts sociales, dans les conditions prévues par les présents statuts.

Toute souscription de parts d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion, dans les conditions et selon les modalités précisées dans la note d'information de la société.

Libération des parts et modalités de versement

Le prix de souscription des parts nouvelles doit être intégralement libéré dès la souscription, tant de la valeur nominale que du montant de la prime d'émission.

Les versements sont effectués par tout moyen accepté par la Société de gestion au bénéfice de la SCPI CRISTAL Care.

Prime d'émission et absence de droit préférentiel de souscription

La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus de la valeur nominale des parts est notamment destinée à :

- amortir les frais engagés par la société au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles, ainsi que des opérations de constitution et d'augmentation de capital ;
- préserver l'égalité de traitement et les droits des associés anciens, notamment au regard de l'évolution de la valeur du patrimoine.

Dans le cadre des augmentations de capital, les associés de la société ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription.

Article 9 – Dispositions spécifiques applicables aux associés fondateurs et aux souscriptions sponsors

Les associés fondateurs et, plus généralement, les associés ayant bénéficié de conditions de souscription dérogatoires, notamment en matière de prime d'émission réduite, peuvent être soumis à une commission de retrait spécifique en fonction de la durée de détention des parts.

Ces modalités sont précisées dans la note d'information de la société et ont pour objet de neutraliser les avantages économiques initiaux consentis lors de la souscription, dans le respect de l'intérêt collectif des associés.

Article 10 – Représentation des parts

Caractère nominatif des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés, tenu par la Société de gestion, lequel constitue l'unique source opposable des droits attachés aux parts sociales.

Certificat représentatif des parts

Il peut être délivré à chaque associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts sociales.

Ce certificat constitue un document de constatation des droits de l'associé, sans caractère de titre négociable.

Ces certificats sont strictement personnels et non cessibles.

Certificats représentatifs électroniques

La Société de gestion peut, à titre optionnel, délivrer aux associés des certificats représentatifs électroniques de leurs parts sociales.

Ces certificats électroniques peuvent, le cas échéant, être enregistrés sur un dispositif d'enregistrement électronique partagé, notamment fondé sur une technologie de type blockchain.

Ce dispositif constitue exclusivement un mode de représentation ou de preuve des droits et ne se substitue en aucun cas au registre des associés tenu par la Société de gestion, lequel demeure seul opposable.

Article 11 – Transmission des parts

Cession entre vifs

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

Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être :

- soit signifiée à la société par acte extrajudiciaire, aux frais de l'acquéreur ;
- soit acceptée par la société dans un acte authentique.

La cession peut également être constatée par une déclaration de transfert inscrite sur le registre des associés, tenu par la Société de gestion.

Cette déclaration de transfert est signée par le cédant et le cessionnaire. La Société de gestion peut exiger que les signatures soient certifiées par un officier public.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement des formalités et publications requises par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, aux frais de l'acquéreur.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

En revanche, sauf en cas de :

- succession,
- liquidation de communauté de biens entre époux,
- cession à un conjoint,
- cession à un ascendant ou à un descendant,

les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément préalable de la Société de gestion.

Procédure d'agrément

L'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts à un tiers doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant :

- l'identité complète du cessionnaire proposé (nom, prénoms, profession, domicile, nationalité),
- le nombre de parts concernées,
- le prix et les conditions de la cession envisagée.

Dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de cette notification, la Société de gestion fait connaître sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions de la Société de gestion n'ont pas à être motivées.

À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, la Société de gestion est tenue, dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts :

- soit par un ou plusieurs associés,
- soit par un ou plusieurs tiers,
- soit, avec l'accord du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le ou les acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'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 supportés pour moitié par le cédant et pour moitié par l'acquéreur.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois suivant la notification du refus, l'acquisition des parts n'a pas été réalisée, l'agrément est réputé acquis, sauf prorogation judiciaire dans les conditions prévues par la loi.

Tout associé peut demander à la Société de gestion de rechercher, sans engagement de résultat, un acquéreur pour tout ou partie de ses parts, aux conditions de marché en vigueur.

Transmission par décès

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

Les héritiers, ayants droit et conjoints doivent justifier de leur qualité auprès de la Société de gestion dans un délai de six (6) mois à compter du décès, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé suffisant par la Société de gestion.

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

Registre des ordres de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93 du CMF ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par les statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de gestion selon les modalités précisées dans la note d'information.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la société doit recueillir l'agrément de la société, exprimé par l'intermédiaire de la Société de gestion. La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier recommandé électronique en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information de la société.

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins dix (10) % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai. Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Dématérialisation des opérations

Les notifications, déclarations, demandes d'agrément, actes de cession et, plus généralement, l'ensemble des formalités relatives à la transmission des parts sociales peuvent être réalisés par voie dématérialisée, y compris au moyen de procédés de signature électronique, dans des conditions garantissant l'identification des parties, l'intégrité des documents et la traçabilité des opérations, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, et sauf indication contraire des statuts, de la note d'information ou lorsque la réglementation applicable en dispose autrement.

Ces modalités dématérialisées ne se substituent pas à l'inscription des opérations sur le registre des associés tenu par la Société de gestion, lequel demeure seul opposable.

Article 12 – Retrait d'un Associé

Principe général du retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 11 des présents statuts, tout associé peut solliciter le retrait total ou partiel de ses parts sociales, dans les limites de la clause de variabilité du capital et dans les conditions prévues par la loi, la réglementation applicable, les présents statuts et la documentation réglementaire de la société.

La demande de retrait total ou partiel est portée à la connaissance de la Société de gestion par tout moyen approprié, notamment par lettre recommandée avec avis de réception, courrier électronique ou par voie dématérialisée via l'espace sécurisé mis à disposition des associés, au moyen des formulaires de retrait prévus à cet effet et disponibles sur le site internet de la Société de gestion.

Elle précise le nombre de parts concernées. Elle est accompagnée des pièces justificatives sollicitées par la Société de gestion.

L'exercice du droit de retrait est strictement encadré par les dispositions relatives à la variabilité du capital, telles que prévues à l'article 7 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions nouvelles : un associé ne peut obtenir le remboursement de ses parts qu'à la condition que la Société de gestion ait reçu, sur une période de compensation donnée, des demandes de souscriptions suffisantes.

Néanmoins, en l'absence de souscriptions nouvelles, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées pourront être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci. À cette fin, l'assemblée générale des associés peut décider la création d'un fonds de remboursement et en fixer la dotation.

Le rachat de parts par l'intermédiaire d'un fonds de remboursement peut s'effectuer avec une décote par rapport à la valeur de retrait.

Le recours éventuel à un fonds de remboursement ne constitue ni une obligation pour la SCPI, ni une garantie de remboursement des parts, et s'effectue exclusivement dans l'intérêt collectif des associés.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à ceux proposés en annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion [selon les résolutions présentées en assemblée générale par la Société de gestion], par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »

Ordre de traitement et annulation des parts

Les demandes de retrait sont inscrites sur le registre des demandes de retrait par ordre chronologique de réception, dans la mesure où il existe des souscriptions et dans les limites de la clause de variabilité du capital.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions sont mises en attente et restent inscrites sur le registre des demandes de retrait. L'assemblée générale ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement, afin de satisfaire les demandes de retrait non compensées, dans la limite de sa dotation effective.

Dans l'hypothèse dans laquelle une assemblée générale déciderait de constituer et de doter un fonds de remboursement, ses conditions d'utilisation seront précisées par l'assemblée générale des associés et reflétées dans la note d'information de la société.

Les parts remboursées à l'occasion d'un retrait sont annulées.

Valeur de retrait – Principes communs

Le remboursement des parts s'effectue sur la base d'une valeur de retrait, déterminée par la Société de gestion, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et selon les modalités prévues dans la note d'information de la société.

La valeur de retrait :

- ne constitue ni une garantie de liquidité,
- ni un engagement de rachat immédiat,
- et peut différer du prix de souscription, notamment en fonction des conditions de marché et de la structure du patrimoine.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le retrait ne peut être effectué à une valeur supérieure au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions, et sous réserve de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la valeur de retrait ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à cette même valeur moins dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

Valeur de retrait – Modalités spécifiques pour les souscripteurs des phases « Fondateur » et « Sponsor »

Les parts sociales peuvent être assorties, dans le cadre spécifique des souscriptions d'associés fondateurs et des souscriptions réalisées au cours de la phase « Sponsor », de modalités spécifiques de retrait, notamment en matière :

- de durée minimale de détention,
- de conditions d'inaliénabilité,
- de modalités particulières de détermination d'une commission de retrait spécifique.

Ces modalités spécifiques s'appliquent :

- aux parts souscrites par les associés fondateurs,
- aux parts souscrites par les associés ayant souscrit dans le cadre de la phase « Sponsor ».

Elles ont pour objet de neutraliser les avantages économiques initiaux consentis, de préserver l'égalité de traitement entre les associés et d'assurer une gestion ordonnée, progressive et compatible avec la nature long terme des investissements de la société. Ces modalités sont précisées dans la note d'information de la Société.

Retrait ou cession partielle

En cas de retrait ou de cession partielle, l'associé doit respecter les seuils minimaux de détention tels que définis par les présents statuts et la documentation réglementaire de la société.

Article 13 – Droits des parts

Droits patrimoniaux attachés aux parts

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sous réserve, le cas échéant, des stipulations spécifiques prévues par les présents statuts.

Les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de leur date d'entrée en jouissance, telle que stipulée lors de leur émission et précisée dans la documentation réglementaire de la société.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts.

Effet des cessions sur les droits attachés aux parts

En cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts cédées à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession est inscrite sur le registre des associés tenu par la Société de gestion.

Le cessionnaire acquiert la jouissance des parts à la même date, dans les conditions prévues par les présents statuts et la documentation réglementaire de la société.

Indivision, démembrement et fractions de parts

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, choisi parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont tous deux convoqués aux assemblées générales, quelles qu'en soient la nature, et ont tous deux droit d'y assister et, à défaut de convention contraire entre les intéressés dûment notifiée à la Société de gestion :

- le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant des assemblées générales ordinaires ;
- le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions relevant des assemblées générales extraordinaires.

Article 14 – Responsabilité des Associés

Principe de poursuite préalable

La responsabilité des associés à l'égard des tiers ne peut être mise en cause qu'après que la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Limitation de la responsabilité des associés

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

L'associé qui cesse de faire partie de la société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Responsabilité dans les rapports entre associés

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

Article 15 – Responsabilité civile de la société

La Société de gestion est tenue de souscrire, pour le compte de la société, un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société, notamment au titre des dommages pouvant résulter de la détention et de l'exploitation des immeubles détenus directement ou indirectement par celle-ci.

Administration de la société et information des associés

Article 16 – Nomination de la Société de gestion

Désignation de la Société de gestion

La gérance de la société est assurée par une Société de gestion de portefeuille qui doit être agréée par l'AMF.

La société Inter Gestion REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est situé à Paris (2e arrondissement), 38, avenue de l'Opéra, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 345 004 436, est désignée en qualité de Société de gestion statutaire de la société (la « Société de gestion »).

Cessation des fonctions de la Société de gestion

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que dans les cas suivants :

- déconfiture,
- mise en redressement judiciaire,
- mise en liquidation judiciaire,
- démission,
- révocation dans les conditions prévues par la loi,
- retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Remplacement de la Société de gestion

En cas de cessation des fonctions de la Société de gestion, pour quelque cause que ce soit, la société sera gérée par une nouvelle Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, nommée par l'assemblée générale des associés, statuant conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Cette assemblée générale est convoquée dans les délais les plus brefs par le conseil de surveillance, afin d'assurer la continuité de la gestion de la société dans l'intérêt des associés.

Article 17 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

Pouvoirs généraux

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 se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, des présents statuts et de la documentation réglementaire de la société.

Recours a l'endettement et engagements financiers

La Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la société, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale constitutive a fixé cette limite à cinquante pour cent (50%) de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Il est précisé que l'appréciation de ce plafond s'effectue au niveau global de la société.

En conséquence, l'endettement afférent à un investissement pris isolément ou à un groupe d'investissements peut, à titre ponctuel, excéder ce seuil, dès lors que le niveau d'endettement global de la société demeure conforme aux limites statutaires et réglementaires applicables, notamment à la date d'arrêté des comptes de l'exercice annuel.

La Société de gestion peut, en outre, être amenée, de manière temporaire et non durable, en cours d'exercice, à recourir à un niveau d'endettement supérieur au plafond mentionné ci-dessus, notamment afin de permettre la réalisation d'opérations d'acquisition, de structuration ou d'arbitrage répondant aux objectifs de la société et au phasage des investissements, sous réserve que le plafond d'endettement soit respecté à la date d'arrêté des comptes de l'exercice annuel, conformément à l'autorisation qui lui a été donnée par l'assemblée générale constitutive de la société.

Il est précisé que l'appréciation du respect du plafond d'endettement s'effectuera exclusivement à la date d'arrêté des comptes de l'exercice annuel, à l'exclusion de toute situation comptable intermédiaire.

En cas de dépassement exceptionnel et non volontaire du plafond d'endettement, résultant notamment d'évolutions de valeur d'expertise ou de circonstances exogènes, la Société de gestion met en œuvre les mesures appropriées afin de rétablir la situation dans les meilleurs délais.

Responsabilité de la Société de gestion

La Société de gestion ne contracte, en cette qualité et du fait de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société.

Elle n'est responsable que de l'exercice de son mandat, dans les conditions prévues par la loi, la réglementation applicable et les présents statuts.

Article 18 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La Société de gestion peut, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie de ses attributions à des mandataires ou prestataires, notamment lorsque cette délégation est justifiée par la nature des opérations réalisées ou par l'implantation géographique des actifs.

Cette délégation ne constitue ni un transfert de responsabilité, ni une délégation de gestion au sens réglementaire, la Société de gestion demeurant seule responsable à l'égard de la société et des associés de l'exercice de ses missions.

La Société de gestion peut, le cas échéant, allouer tout ou partie des rémunérations ou forfaits d'administration afférents aux missions déléguées, dans les conditions prévues par les conventions conclues avec les mandataires ou prestataires concernés, sans que ces derniers puissent exercer, à quelque titre que ce soit, d'action directe 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 être déléguée dans les conditions prévues au présent article.

Article 19 – Rémunération de la Société de gestion

Sauf stipulation contraire expresse prévue par les présents statuts, par une convention particulière régulièrement approuvée ou par décision de l'assemblée générale des associés prise conformément à la réglementation applicable, toutes sommes dues à la Société de gestion au titre de sa rémunération et des commissions prévues aux présents statuts lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

Principe général de prise en charge des frais

La Société de gestion prend à sa charge les frais exposés pour l'administration générale de la société et la gestion administrative des biens sociaux, incluant notamment les frais de gestion administrative, de comptabilité, de tenue du registre des associés, ainsi que les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion des frais d'envoi des documents destinés aux associés (note d'information, statuts, bulletin de souscription).

Tous les autres frais sont supportés par la société, laquelle en assume directement la charge, sans que cette liste soit limitative :

- le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, incluant notamment les droits d'enregistrement, taxes et frais perçus à l'occasion des acquisitions, les frais d'actes, les émoluments des notaires et rédacteurs d'actes, les honoraires d'agents immobiliers, d'intermédiaires, d'audit et de conseils juridiques, fiscaux ou techniques ;
- les honoraires des gérants et gestionnaires d'immeubles, administrateurs de biens et syndics de copropriété, y compris les honoraires de location et de relocation ;
- le montant des travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de restructuration ou de réhabilitation des immeubles, incluant les honoraires d'architectes, de bureaux d'études, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais d'expertise technique et les visites patrimoniales, notamment en vue de l'estimation de la provision pour gros entretien ;
- les frais de gestion technique, d'entretien courant, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les primes d'assurance, les impôts et taxes, les consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, plus généralement, toutes charges afférentes aux immeubles ;
- les frais bancaires, y compris ceux liés aux financements, aux garanties bancaires et aux comptes de la SCPI ;
- les frais de convocation, d'organisation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, incluant, le cas échéant, les frais de location de salle, ainsi que les frais d'information et de communication aux associés ;
- les frais et indemnités des membres du Conseil de surveillance, incluant, le cas échéant, leurs frais de déplacement et leur rémunération ;
- les honoraires du Commissaire aux comptes et les honoraires d'expertise et de révision comptable
- les frais d'expertise immobilière, d'évaluation externe et de contentieux, y compris les contentieux locatifs ;
- les frais et honoraires du dépositaire, y compris les frais de mission et de contrôle ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés, notamment les bulletins d'information et le rapport annuel ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes professionnels, associations ou instances de place.

Les frais et contributions dus aux autorités de tutelle et de régulation, et notamment à l'AMF, sont supportés par la société.

Commission de souscription

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

Cette commission supporte :

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

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

Commission de gestion

La Société de gestion perçoit une commission de gestion destinée à rémunérer l'ensemble des prestations d'administration, de gestion immobilière et financière, de gestion locative, de suivi des investissements et de pilotage des actifs détenus directement ou indirectement par la société, dans les conditions prévues par les présents statuts.

Assiette de la commission

La commission de gestion est calculée sur les bases suivantes :

- Les produits locatifs hors taxes, encaissés soit directement par la société, soit par les sociétés qu'elle contrôle au sens du CMF, dans la limite de la quote-part de détention de la société dans ces sociétés, au titre :
  - de la gestion administrative,
  - de la gestion locative,
  - et de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Les produits financiers, encaissés soit directement par la société, soit par les sociétés qu'elle contrôle au sens du CMF, dans la limite de la quote-part de détention de la société dans ces sociétés, issus des placements financiers réalisés par la société, nets des frais et charges directement afférents à ces placements.
- Les produits de participation versés à la société par des sociétés contrôlées sont exclus de la base de calcul lorsqu'ils correspondent à des résultats déjà soumis à une rémunération de gestion au niveau de ces sociétés.

Taux de la commission

Le taux de la commission de gestion est déterminé en fonction de la localisation géographique des actifs détenus, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, réglementaire, fiscale, juridique et organisationnelle, ainsi que des exigences accrues de pilotage, de reporting et de coordination, inhérentes à la gestion internationale des actifs.

À ce titre, la commission de gestion est fixée aux taux suivants :

- Actifs situés en Europe géographique : 13,20% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion.
- Actifs situés en Amérique du Nord : 14,50% TTC des produits locatifs et financiers HT encaissés, tels que définis à l'assiette de la commission de gestion.

Les taux majorés applicables aux actifs situés hors d'Europe géographique tiennent compte notamment :

- de la complexité accrue de la gestion transfrontalière ;
- des spécificités juridiques, fiscales et réglementaires locales ;
- du recours à des prestataires locaux spécialisés ;
- des contraintes de coordination, de contrôle et de reporting international ;
- ainsi que des exigences opérationnelles renforcées liées à la gestion d'actifs situés hors de la zone euro.

La commission de gestion est prélevée trimestriellement. Des acomptes mensuels peuvent être appelés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers et produits financiers.

Commission d'acquisition des actifs

La Société de gestion perçoit, à l'occasion des opérations d'investissement réalisées par la société, une commission d'acquisition des actifs.

Cette commission est assise sur le coût global d'acquisition des immeubles, incluant le prix d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, les frais directement liés à leur acquisition.

Son taux est déterminé en fonction de la zone géographique de localisation des actifs acquis, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, juridique, réglementaire et transactionnelle, ainsi que des exigences accrues de structuration, de coordination et de sécurisation des opérations internationales, selon les modalités suivantes :

- Actifs situés en Europe géographique : 1,50% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition ;
- Actifs situés en Amérique du Nord : 2,00% toutes taxes incluses du coût global d'acquisition.

La commission d'acquisition est exigible au fur et à mesure de la réalisation effective des acquisitions, en fonction des montants effectivement engagés par la société dans les opérations d'investissement.

Commission de cession des actifs

Commission de cession

La Société de gestion perçoit, à l'occasion de la cession d'actifs immobiliers, une commission de cession de 1% toutes taxes incluses, assise sur le prix de cession net de l'immeuble concerné.

Cette commission a pour objet de rémunérer les diligences engagées par la Société de gestion dans le cadre de la préparation, de la réalisation et du suivi des opérations de cession et d'arbitrage.

Commission partagée de performance sur les plus-values de cession

Lorsqu'une cession d'actif immobilier génère une plus-value nette après prise en compte de la commission de cession mentionnée ci-dessus, cette création de valeur fait l'objet d'un partage entre les associés et la Société de gestion.

La plus-value nette s'entend de la différence positive entre :

- le prix de cession net de l'actif diminué de la commission de cession ;
- et la valeur nette comptable ou le prix de revient global de l'actif tel qu'inscrit dans les comptes de la SCPI à la date de la cession.

La Société de gestion perçoit une quote-part égale à 20% de cette plus-value nette.

La quote-part revenant à la Société de gestion est plafonnée à 8 % du prix de cession net de l'actif concerné.

En l'absence de plus-value nette, aucune quote-part complémentaire n'est due à la Société de gestion.

Ces modalités de rémunération s'inscrivent dans une logique d'alignement d'intérêts entre la Société de gestion et les associés. Les commissions de cession sont perçues uniquement en cas de réalisation effective d'une cession et s'inscrivent dans une logique d'arbitrage ciblé et non systématique, cohérente avec la stratégie de détention majoritairement long terme du patrimoine.

Commission de cession de parts

Pour les cessions de parts à titre onéreux, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de gestion ne perçoit pas de commission.

Lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion perçoit une commission de cession de 4% TTC, calculée sur le montant revenant au cédant et mise à la charge du cessionnaire ou de ses ayants droit.

Ces commissions ne constituent pas une rémunération liée à la liquidité des parts et ne sauraient être interprétées comme une garantie de cession ou de rachat.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers réalisés sur les actifs détenus directement ou indirectement par la société.

Cette commission rémunère exclusivement les prestations de pilotage, de coordination, de suivi opérationnel et de contrôle effectif des travaux réalisés pour le compte de la société. Elle est distincte des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, et ne constitue en aucun cas une activité de promotion immobilière.

Le taux de cette commission est déterminé en fonction de la zone géographique de réalisation des travaux, afin de tenir compte des différences de complexité opérationnelle, de distance géographique, de structuration juridique, de pratiques locales, ainsi que des contraintes de coordination et de suivi transfrontaliers :

- Travaux réalisés sur des actifs situés en Europe géographique : la commission de suivi et de pilotage des travaux est fixée à 2,50% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés.
- Travaux réalisés sur des actifs situés en Amérique du Nord : la commission de suivi et de pilotage des travaux est fixée à 5,00% hors taxes, augmenté, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée applicable selon la réglementation en vigueur, calculée sur le montant global TTC des travaux réalisés.

Frais exceptionnels

Toute prise en charge de frais supplémentaires visant à couvrir des charges exceptionnelles résultant notamment de mesures législatives ou réglementaires, ou de circonstances juridiques, économiques ou sociales particulières, devra être soumise à l'approbation préalable de l'assemblée générale des associés.

Article 20 – Conseil de surveillance

Missions et rôle du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce, à tout moment, une mission de vérification et de contrôle a posteriori de la régularité de la gestion de la société.

À ce titre, il peut se faire communiquer par la Société de gestion tout document ou information nécessaire à l'accomplissement de sa mission et demander à celle-ci tout rapport sur la situation de la société.

Le conseil de surveillance rend compte de l'exercice de sa mission par la rédaction d'un rapport présenté à l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos de l'année précédente.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion à l'assemblée générale, ainsi qu'un rapport sur les conventions réglementées, dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil de surveillance :

- ne dispose d'aucun pouvoir de gestion,
- ne peut donner d'instruction à la Société de gestion,
- ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable des opérations relevant de la compétence de la Société de gestion,
- s'interdit toute ingérence dans la gestion de la société.

Toute communication directe du conseil de surveillance avec les associés, en dehors du rapport annuel et des assemblées générales, est formellement interdite.

En cas de défaillance de la Société de gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale appelée à pourvoir à son remplacement, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Composition et nomination du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au minimum et de cinq (5) membres au maximum, choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale des associés.

Les membres 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 clos au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Par exception, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la société, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

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

Les candidats sont élus à la majorité des suffrages exprimés par les associés présents ou votant par correspondance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité de la personne morale qu'il représente.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la société.

En cas de vacance, par décès ou démission, le conseil de surveillance peut procéder à une cooptation provisoire. Les membres ainsi désignés demeurent en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, appelée à ratifier leur nomination.

Fonctionnement et délibérations

Le conseil de surveillance élit en son sein un Président, pour la durée qu'il détermine, dans la limite de celle de son mandat.

Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an, sur convocation de son Président, de la majorité de ses membres ou de la Société de gestion.

Les réunions peuvent se tenir par tout moyen permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, notamment par visioconférence.

Le conseil ne délibère valablement que si plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

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

Les délibérations sont consignées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Rémunération et défraiement des membres du Conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance peuvent percevoir des jetons de présence, en contrepartie de leur participation effective aux réunions du Conseil.

L'assemblée générale des associés fixe annuellement, sur proposition de la Société de gestion, le montant unitaire du jeton de présence.

Seuls les membres présents à une réunion du conseil de surveillance perçoivent un jeton de présence au titre de cette réunion.

Aucune somme n'est due aux membres absents, et aucune redistribution des jetons non attribués ne peut être opérée au bénéfice des membres présents.

Le montant total versé au titre des jetons de présence est donc strictement proportionnel au nombre de membres présents et ne peut excéder le produit du montant unitaire du jeton par le nombre de présences constatées.

Les membres du conseil de surveillance peuvent, en outre, obtenir le remboursement de leurs frais de déplacement, dans les conditions et limites fixées par le règlement intérieur, sur présentation de justificatifs probants.

Règlement intérieur du Conseil de surveillance

Un règlement intérieur du Conseil de surveillance précise, le cas échéant, les modalités pratiques de fonctionnement du Conseil, sans pouvoir étendre ses missions ni ses pouvoirs au-delà de ceux définis par les présents statuts.

Article 21 – Expert externe en évaluation immobilière

Désignation de l'expert externe

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la société et par les sociétés mentionnées aux 2° et 2°bis de l'article L. 214-115 du CMF résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation immobilière, indépendant, nommé par la Société de gestion pour une durée de six (6) ans.

L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux SCPI.

Il exerce ses missions dans les conditions prévues par le CMF.

Révocation et remplacement

L'expert externe en évaluation immobilière peut être révoqué et remplacé dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour sa nomination, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Article 22 – Commissaire aux comptes

Désignation

L'assemblée générale ordinaire des associés désigne, dans les conditions prévues par la loi, un Commissaire aux comptes.

Il exerce sa mission dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Missions

Le Commissaire aux comptes certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, de la situation financière et du patrimoine de la société.

Il veille également au respect de l'égalité entre les associés, conformément à la réglementation applicable aux SCPI.

Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration arrêtant les comptes de l'exercice, ainsi qu'à toutes les assemblées générales des associés.

Durée du mandat et honoraires

Le Commissaire aux comptes est nommé statutairement et choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce. Il est nommé pour une durée de six (6) exercices.

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

Article 23 – Dépositaire

Désignation du dépositaire

Conformément à l'article L. 214-24-4 du CMF, la Société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné pour la société.

La nomination du dépositaire, présentée par la Société de gestion, est ratifiée par l'assemblée générale des associés, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Missions du dépositaire

Le dépositaire exerce les missions qui lui incombent en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur, ainsi que celles qui lui sont contractuellement confiées par la Société de gestion.

Il s'assure notamment de la régularité des décisions de la Société de gestion et de la conformité de celles-ci avec la réglementation applicable aux SCPI.

Il peut, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles dans l'exercice de ses missions.

En cas de litige avec la Société de gestion ou de manquement constaté dans l'exercice de ses missions, le dépositaire en informe l'AMF, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Assemblées générales

Article 24 – Assemblées générales

Pouvoirs et portée des décisions

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés.

Ses décisions sont obligatoires pour tous, y compris pour les associés absents, dissidents, mineurs ou majeurs protégés.

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires en cas de modification des statuts ou pour toutes les autres hypothèses pour lesquelles la réglementation applicable aux SCPI ou les présents statuts exigent une décision d'assemblée générale extraordinaire. Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires dans les autres cas.

Convocation des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion.

À défaut, elles peuvent être convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le Commissaire aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième (10%) du capital social ;
- par le liquidateur.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) et par courrier électronique pour les associés ayant accepté ce mode de communication, ou par lettre ordinaire.

Les associés communiquent à la Société de gestion une adresse électronique valide et s'engagent à la tenir à jour.

Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

Les assemblées générales se tiennent au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Droit de proposition des associés

L'ordre du jour est en principe fixé par la Société de gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée générale.

Les associés peuvent toutefois demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées générales, dans les conditions prévues par l'article R. 214-138 II du CMF.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice social, pour statuer notamment sur l'approbation des comptes.

Bureau de l'assemblée et droit de vote

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion.

À défaut, l'assemblée élit son Président.

Sont désignés scrutateurs les deux membres de l'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 participation dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est composé du Président et des deux scrutateurs.

Il désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des associés.

Participation, représentation et vote

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales :

- soit personnellement ;
- soit en votant par procuration, le mandataire devant être obligatoirement choisi parmi les associés ;
- soit par vote par correspondance, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Pour toute procuration donnée sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un vote 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.

Conformément à l'article L. 214-107-1 du CMF, la Société de gestion peut, à son entière discrétion, proposer aux associés de participer et de voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification. L'assemblée générale pourra également, à la discrétion de la Société de gestion, se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. Dans ces deux hypothèses, les associés participent et votent à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un espace exclusivement consacré à cette fin sur son site internet ou sur un site dédié, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

Votes et procès-verbaux

Seuls sont pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la Société de gestion :

- au plus tard la veille de la réunion de l'assemblée, si ce jour est ouvré ;
- à défaut, au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de la réunion.

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

Il est dressé une feuille de présence comportant les mentions exigées par la loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres du bureau et inscrits sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par la Société de gestion.

Article 25 – Assemblée générale ordinaire

Compétences de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et celui du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également le rapport ou les rapports du Commissaire aux comptes.

Elle est notamment chargée de :

- approuver les comptes de l'exercice écoulé ;
- statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- nommer ou remplacer le dépositaire ;
- nommer ou remplacer les membres du conseil de surveillance et le Commissaire aux comptes ;
- pourvoir, le cas échéant, au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas prévus par les présents statuts ;
- décider, le cas échéant, la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- donner à la Société de gestion toutes autorisations nécessaires dans les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère, de manière générale, sur toutes les questions portées à l'ordre du jour qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Quorum et Majorité

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Article 26 – Assemblée générale extraordinaire

Compétences de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment :

- l'augmentation du montant du capital social maximum ou la réduction du montant du capital social minimum statutaire ;
- la transformation de la société en toute autre forme de société autorisée à procéder à une offre au public de titres financiers, dans le respect de la réglementation applicable ;
- plus généralement, toute modification statutaire ou sujet relevant de sa compétence exclusive conformément à la réglementation applicable.

Délégation de pouvoirs à la Société de gestion

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

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater la réalisation de celles-ci ;
- accomplir toutes les formalités nécessaires, et notamment procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette délégation est exercée dans les conditions et limites prévues par la loi, la réglementation applicable et les présents statuts.

Quorum et Majorité

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Article 27 – Consultation par correspondance

Principe

En dehors des cas où la loi impose la réunion d'une assemblée générale, la Société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Modalités de consultation

Afin de provoquer le vote, la Société de gestion adresse à chaque associé, par tout moyen approprié, le texte des résolutions proposées, accompagné, le cas échéant, de tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de la consultation pour faire connaître par écrit leur vote à la Société de gestion.

Quorum et Majorité

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.

Procès-verbal

La Société de gestion, ou toute personne désignée par elle, établit le procès-verbal de la consultation, auquel sont annexés les résultats détaillés du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par la Société de gestion.

Article 28 – Communication de documents

Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société.

Convocations et information préalable des associés

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du CMF, à compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion :

- le rapport de la Société de gestion ;
- le ou les rapport(s) du conseil de surveillance ;
- le ou les rapport(s) du commissaire aux comptes ;
- la ou les formule(s) de vote par correspondance ou par procuration ; et
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

À compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation mentionne :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du CMF, la Société de gestion pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois demander à tout moment à la société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale

Droit permanent de communication

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre connaissance, par lui-même ou par mandataire, et au siège social, des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- bilans ;
- comptes de résultat ;
- annexes ;
- inventaires ;
- rapports soumis aux assemblées générales ;
- feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées générales ;
- informations relatives aux rémunérations globales de la Société de gestion ainsi que, le cas échéant, du conseil de surveillance lorsque ces organes sont rémunérés.

Droit de copie

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance des documents comporte également le droit d'en prendre copie, dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Inventaire – Affectation et répartition des résultats

Article 29 – Exercice social

Durée et période de l'exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois.

Il commence le 1e janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Premier exercice social

À titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze (12) mois.

Il débutera à la date d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

Article 30 – Établissement des comptes sociaux

Inventaire et comptes annuels

À la clôture de chaque exercice social, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle établit les comptes annuels conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Référentiel comptable et valeurs de la société

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables applicables aux SCPI édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.

La Société de gestion établit également un état annexé aux comptes, retraçant notamment :

- la valeur comptable de la société ;
- la valeur de réalisation ;
- la valeur de reconstitution.

Ces valeurs sont également arrêtées à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, et sont publiées dans les bulletins d'information de la société.

Affectation des primes d'émission

Les primes d'émission versées par les souscripteurs peuvent 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, le cas échéant, les dépréciations d'immeubles, dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

Article 31 – Affectation et répartition des résultats

Détermination du résultat et du bénéfice distribuable

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et de toutes charges de la société, y compris les provisions et, le cas échéant, les amortissements, constituent le résultat net de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, tel que défini à l'article L. 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Affectation du résultat

Le bénéfice distribuable, après déduction des sommes que l'assemblée générale ordinaire a décidé d'affecter à des réserves ou de reporter à nouveau, est réparti entre les associés.

La répartition est effectuée proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance des parts, conformément aux présents statuts.

Acomptes sur dividendes

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation applicable, de la répartition d'acomptes à valoir sur le dividende, ainsi que pour en fixer le montant et la date de versement.

Droit au dividende

Le dividende et, le cas échéant, les acomptes sur dividende, sont acquis au titulaire des parts inscrit sur le registre des associés au dernier jour du trimestre civil précédant la date de la distribution.

Imputation des pertes

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

Dissolution – Liquidation

Article 32 – Dissolution

Dissolution à l'arrivée du terme

La société est dissoute de plein droit par l'arrivée du terme fixé par les présents statuts, sauf prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Procédure de prorogation

La Société de gestion convoque, dans un délai de trois (3) ans précédant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société.

À défaut de convocation par la Société de gestion, tout associé peut, un (1) an avant l'échéance, demander au Président du Tribunal judiciaire du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision sur la prorogation éventuelle de la société.

Dissolution anticipée

La société peut être dissoute par anticipation à tout moment par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 33 – Liquidation

Désignation du liquidateur

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est assurée de plein droit par la Société de gestion en fonction, laquelle est alors investie des fonctions de liquidateur.

À défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'AMF. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'AMF de sa démarche.

Pouvoirs du liquidateur

Le liquidateur est investi des pouvoirs les plus étendus, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, pour mener à bien les opérations de liquidation de la société.

À ce titre, il a notamment pouvoir pour :

- réaliser l'actif social, mobilier et immobilier ;

- 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 appropriés ;
- percevoir le produit des cessions ;
- donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements ;
- consentir tous désistements ou renonciations nécessaires ;
- procéder, le cas échéant, à l'apport ou à la cession de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

Le liquidateur agit seul, sous sa responsabilité exclusive, dans le cadre de son mandat légal et statutaire.

Les associés ne disposent d'aucun pouvoir de décision, d'instruction ou d'autorisation relatif aux opérations de liquidation, sous réserve des compétences expressément attribuées par la loi à l'assemblée générale.

Réalisation de l'actif et règlement du passif

Le liquidateur procède à la réalisation de l'intégralité de l'actif social et au règlement du passif et des charges sociales, conformément aux règles légales et réglementaires applicables.

Les opérations de liquidation sont effectuées dans le respect des formes et formalités prévues par la loi.

Répartition du produit de la liquidation

Après extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est affecté :

- en priorité, au remboursement du montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré ;
- puis, le solde éventuel est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts détenues par chacun.

Maintien de la personnalité morale

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la clôture de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société demeurent la propriété de la personne morale.

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

Contestations

Article 34 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales, tant pendant le cours de la société que lors de sa dissolution ou de sa liquidation, sont soumises à la compétence des juridictions françaises territorialement compétentes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Article 35 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présents statuts et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM
38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.