

Avis de convocation / avis de réunion



CRISTAL RENTE

Société Civile De Placement Immobilier
A Capital variable
Capital social : 182 555 382 €
Visa AMF SCPI n°18-06 du 15 mai 2018
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 531 884 070.

**Avis de consultation par correspondance
à l'Assemblée Générale Mixte des associés du 30 juin 2020.**

Mesdames, Messieurs, les associés de la société civile de placement immobilier CRISTAL RENTE sont consultés en assemblée générale mixte par correspondance entre le 10 juin et le 29 juin 2020, conformément à l'article 6 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid-19.

AVERTISSEMENT : COVID-19

Compte tenu du contexte sanitaire exceptionnel lié au Covid-19, la Direction d'INTER GESTION REIM a dû revoir le dispositif habituel de tenue de l'assemblée générale pour garantir qu'elle se déroule en toute sécurité.

L'assemblée générale mixte aura donc lieu par voie de consultation écrite.

Il est rappelé l'importance pour les associés de participer à cette assemblée qui ne peut valablement délibérer, sur première consultation et sur les résolutions à caractère ordinaire, que si les associés ayant voté par correspondance détiennent au moins le quart du capital social de la SCPI, et sur les résolutions à caractère extraordinaire, au moins la moitié du capital social de la SCPI.

Si le quorum n'était pas atteint lors de la première consultation, les associés seraient alors de nouveau consultés à l'effet de délibérer du même ordre du jour à compter du 8 juillet 2020, ce qui entrainera des frais supplémentaires pour la société.

Les associés sont invités à consulter régulièrement le site Internet de la société de gestion www.inter-gestion.com qui est mis à jour de toutes les informations diffusées à leur attention.

L'ordre du jour de l'assemblée générale mixte est le suivant :

RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION**Résolutions à caractère ordinaire**

- Approbation du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes et du rapport du conseil de surveillance sur l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- Quitus à la Société de gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
- Approbation des conclusions des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des valeurs de réalisation, de reconstitution et de la valeur comptable de la société ;
- Fixation du montant des jetons de présence à allouer au conseil de surveillance pour 2020 ;
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
- Renouvellement des membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Résolution à caractère extraordinaire

- Modification de l'article 1 des statuts ;
- Modification de l'article 6 des statuts ;
- Modification de l'article 7 des statuts ;
- Modification de l'article 9 des statuts ;
- Modification de l'article 11 des statuts ;
- Modification de l'article 13 des statuts ;
- Modification de l'article 15 des statuts ;

- Modification de l'article 18 des statuts ;
- Modification de l'article 22 des statuts ;
- Modification de l'article 25 des statuts ;
- Modification de l'article 28 des statuts ;
- Modification de l'article 29 des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Texte des résolutions

RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution - L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution - L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2019 s'élevant à la somme de 6 265 518,19 € de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2019	6 265 518,19 €
Report à nouveau	715 851,00 €
Résultat à affecter	6 981 369,19 €
Dividende 1T2019 (règlement avril 2019)	1 500 000,00 €
Dividende 2T2019 (règlement juillet 2019)	1 600 000,00 €
Dividende 3T2019 (règlement octobre 2019)	1 800 000,00 €
+Résultat à affecter au 31/12/2019	2 081 369,19 €
Dividende 4T2019 (règlement janvier 2019)	1 830 000,00 €
Résultat restant à affecter au 31/12/2019	251 369,19 €
Affectation au Report à nouveau	251 369,19 €

Cinquième résolution - L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2019 à :

Valeur	euros	euros par part
Valeur comptable	180 904 741 €	1 039,49 €
Valeur de réalisation	183 687 440 €	1 055,47 €
Valeur de reconstitution	199 925 409 €	1 148,78 €

Sixième résolution - L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2020 à 5 500 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Septième résolution - L'assemblée générale prend acte que le mandat de l'expert immobilier, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, arrive à expiration au jour de l'assemblée générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et décide de renouveler son mandat pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Huitième résolution - Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Yves CABROLIER (président) ;
- Monsieur Stéphane DUPONT ;
- Monsieur Maxime IBLED ;
- Monsieur Huy Hoang NGUYEN ;
- Monsieur Florian LALLIER ;
- Monsieur Guillaume LASCOURREGES-BERDEU ;
- Monsieur Maxime PAIN.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (article 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 13 février 2020.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

Nom/Prénom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans la SCPI CRISTAL RENTE	Nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par INTER GESTION REIM
SC TERSANNE, représentée par FOURRIER Erwan	37 ans	Gestionnaire de patrimoine	66	66
PAIN Véronique	63 ans	Chirurgien - dentiste	180	180
CABROLIER Yves	66 ans	Retraité – cadre en assurance – consultant gestion des risques	117	117
CRUNET Bernard	71 ans	Retraité - Président de la caisse du crédit mutuel de Dunkerque - Cadre de l'enseignement	4	6
GRONDIN Gladys	51 ans	Chef d'entreprise	225	225
LECLERCQ Gaetan	48 ans	Directeur Supply Chain Groupe	12,01166	12,01166
SCHREIBER Sylvie	58 ans	Chef d'entreprise	21	21
RICHON Jean-Philippe	63 ans	Docteur en chirurgie dentaire	4	4
BODET Jean-François	61 ans	Avocat	82	82
NGUYEN Huy Hoang	38 ans	Consultant en organisation et stratégie (finance)	90	90
DELATTRE Olivier	46 ans	Dirigeant	64	64
PAIN Maxime	36 ans	Kinésithérapeute	250	250
BERTRAND Jean-Christophe	66 ans	Administrateur indépendant	51,19480	51,19480
SCHREINER Pascal	58 ans	Responsable projets informatiques	28	28
DELBECQ Guillaume	47 ans	Chargé d'affaires	80	94
JEANNEL Marie-Anne	55 ans	Directeur des ressources humaines SCNF	125	125
LALLIER Florian	38 ans	Chef d'entreprise	38	58
SCI DE SAXE, représentée par MOIZARD Vincent	42 ans	Cadre bancaire – responsable comptable	13	13
Jean-Paul HUREAU	64 ans	Directeur commercial	132	132

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième résolution - L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolution à caractère extraordinaire

Dixième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 1 des statuts relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 1 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 1
FORME

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

Onzième résolution - L'assemblée générale approuve la modification du 2^{ème} point de l'article 6 des statuts relative à l'augmentation du capital social maximum statutaire.

L'article 6 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 6
(...)

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à six cents millions trois cent mille euros (600 300 000 €).

(...) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 7 des statuts relative à une actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 7 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 7
VARIABILITÉ DU CAPITAL
(...)

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

Treizième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 9 des statuts relative à la suppression de l'obligation pour les associés de restituer à la Société de gestion les certificats avant toute transcription de cession sur le registre des associés.

L'article 9 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 9
REPRESENTATION DES PARTS

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

Quatorzième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 11 des statuts relative à la procédure de retraits, à l'obligation de joindre au dossier de demande de retrait les attestations éventuelles représentatives des parts, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'harmonisation dudit article avec l'article 8 modifié lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019 et l'actualisation de la procédure de nantissement de parts sociales.

L'article 11 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 11
RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

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

Cette demande doit préciser le nombre de parts en cause.

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

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

- Valeur de retrait

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

1 - En période de collecte

(...)

2 - Une fois le capital social statutaire atteint

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

(...)

- Cession ou retrait partiel

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

- Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution :

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

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

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

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

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

Quinzième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 13 des statuts relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 13 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 13

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 15 des statuts relative au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.

L'article 15 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 15

NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion. La société INTER GESTION REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2ème, 2 rue de la Paix, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 18 des statuts relative à la commission de souscription prélevée par la Société de gestion, la modification du montant de la commission de gestion (consécutives à l'ajout d'une commission de suivi et pilotage des travaux, de frais de property), à la suppression de l'indexation sur la variation de l'indice général INSEE du montant forfaitaire perçu par la Société de gestion à titre de frais de dossier dans le cadre où la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi qu'à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 18 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante :

- Une commission de souscription prélevée par la Société de gestion en sus du prix de souscription de la part ou de la fraction de part à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux, dont le taux fixe de 10 % s'applique au total de la souscription et est réparti comme suit :
 - 8,80 % TTI au titre des frais de collecte,
 - 1,20 % TTI au titre des frais de recherche foncière.
- Une commission de gestion fixée à 13,20 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine et de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion, répartie comme suit :
 - 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société,
 - 4 % HT, soit 4,80 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie en attente d'investissement le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35 % TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.
- Une commission d'acquisition d'actif fixée à 1,20 % TTI du prix d'acquisition tout frais inclus.
- Une commission de cession d'actif fixée à 3 % TTI du prix de vente net.
- Une commission de suivi et de pilotage de réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 2,5 % HT, calculé sur le montant global TTC des travaux réalisés.
Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause qui soient, sauf conventions particulières contrares.
- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 180 euros TTI,

(...)

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

Dix-huitième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 22 des statuts relative au remplacement du terme « incapable » en application de la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article, à l'ajout de la convocation par voie électronique et l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

L'article 22 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 22

ASSEMBLEES GENERALES

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

(...)

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par voie électronique pour ceux l'ayant accepté. Les associés transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

(...)

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-

ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 25 des statuts relative à la procédure de consultation par correspondance.

L'article 25 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 25

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 28 des statuts relative à l'actualisation des textes en vigueur cités au sein dudit article.

L'article 28 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 28

ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI et les textes modificatifs éventuels.

(...).»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt-et-unième résolution - L'assemblée générale approuve la modification de l'article 29 des statuts l'harmonisation dudit article renvoyant à un article précédent des statuts.

L'article 29 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 29

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

(...)

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

Vingt-deuxième résolution - L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

La Société de gestion
INTER GESTION REIM