fair invest

Note d'information

Mise à jour en date du 1er janvier 2023

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640

Visa AMF n° 18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société »)

norma capital

Toulouse, acquis en décembre 2019.

Avertissement aux investisseurs

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) vous expose à divers risques dont vous devez impérativement tenir compte :

- le risque de perte en capital, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi,
- le risque immobilier, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs,
- le risque économique, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs,
- le risque lié à la gestion discrétionnaire, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers et du taux de vacance). Également, la rentabilité de ce placement dépend du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

De ce fait, préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement. Ainsi, il doit s'assurer :

- du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce dernier dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- de la durée de placement souhaitée. La SCPI est un investissement à long terme.

L'investisseur qui finance à crédit l'acquisition de parts de SCPI doit impérativement prendre en compte les risques liés au remboursement des charges d'emprunt durant les premières années de lancement de la SCPI compte tenu du niveau faible voire nul de revenus potentiels ainsi que le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier.

Enfin, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les revenus potentiels de la SCPI seront très faibles, voire nuls dans les six (6) premiers mois de la vie de la SCPI et évolueront dans le temps en fonction des investissements réalisés. Les fonds en instance d'investissement immobiliers directs ne seront pas placés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix (10) années.

Introduction

1. Renseignements sur les fondateurs

La société SCPI Fair Invest a été constituée le 13 juillet 2018 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs.

Le capital social initial de la Société s'élevait à un million quatre cent soixante-douze mille sept cent quarante-deux euros (1 472 742,00 €). Il était divisé en neuf mille quatre-vingt-onze (9 091) parts d'une valeur nominale de cent soixante-deux euros (162,00 €).

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de cent soixante-deux euros (162,00 €) à laquelle s'ajoute la prime d'émission de dix-neuf euros et cinquante centimes (19,50 €) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'« AMF »).

Le capital social maximum statutaire initial était fixé à six millions d'euros (6 000 000 €), l'Assemblée Générale du 27 novembre 2019, statuant à titre Extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire à vingt millions d'euros (20 000 000 €).

L'Assemblée Générale du 22 septembre 2020, statuant à titre Extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de vingt millions d'euros (20 000 000 €) à cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

L'Assemblée Générale du 2 juin 2021, statuant à titre Extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) à quatre-vingts millions d'euros (80 000 000 €).

L'Assemblée Générale du 30 juin 2022, statuant à titre Extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de quatre-vingts millions d'euros (80 000 000 €) à cent vingt millions d'euros (120 000 000 €).

2. Politique d'investissement

La Société est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés en France et en Zone Euro.

La SCPI a pour vocation d'être investie principalement en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activité), sans s'interdire une possible diversification dans l'immobilier résidentiel ou de résidences services.

Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement. Les acquisitions d'immeubles

nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI, sont aussi possibles.

Il est recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires. Il sera privilégié des acquisitions de biens loués en diversifiant le risque locatif.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI Fair Invest ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI Fair Invest prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La SCPI Fair Invest a ainsi pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée par un prestataire externe sur la base d'une Grille ISR identique pour tous les actifs, et chaque actif disposera dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible.

Cette approche de type *best in progress* est fondée sur 25 critères ESG, répartis en trois catégories (6 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment l'utilité sociale ou la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI Fair Invest disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.

La SCPI Fair Invest entend également mettre au cœur de ses préoccupations patrimoniales l'usage des locaux qu'elle acquiert et gère.

Ainsi les activités suivantes seront exclues du champ patrimonial :
- activités directement liées à la pétrochimie,
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles,
- activités liées au commerce du tabac et de l'alcool,
- activités liées à la spéculation financière,
- activités liées aux jeux de hasard,
- activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts,
- activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

En revanche elle favorisera les activités suivantes :
- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale,
- activités en lien avec l'insertion à l'emploi,
- activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables,
- activités d'entraide sociale,
- activités liées à la santé, au bien-être et à la petite enfance,
- activités liées à l'éducation.

La Société de Gestion évitera de placer sa trésorerie sur des valeurs financières produisant des intérêts.

La SCPI n'aura pas recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

3. Responsabilité des associés

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier (« CMF »), la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

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

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :

- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, imprimée en caractères facilement lisibles,
- le Document d'Informations Clés (DIC),
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription contenant les informations prévues par l'instruction prise en application du Règlement Général de l'AMF (« RG AMF ») notamment les conditions de l'émission en cours. Le bulletin de souscription doit être daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Une copie de ce bulletin lui est remise.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées. Un dossier de souscription retourné incomplet ne pourra pas être traité par la Société de Gestion.

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

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. A défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

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

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 18-20, place de la Madeleine à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

3. Parts sociales

1. Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de cent soixante-deux euros (162,00 €).

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera l'Autorité de Marchés Financiers (AMF), les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux dispositions légales et règlementaires.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

2. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date d'entrée en jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

A chaque associé qui en fait la demande, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

4. Modalités de calcul du prix de souscription

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche et d'investissement,
- les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion. La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer, au jour du calcul de cette valeur, le patrimoine de la société à l'identique. Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq (5) ans avec actualisations

annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du CMF), tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

5. Nombre minimum de parts à souscrire

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins cinq (5) parts. Les associés ayant déjà souscrits une première fois peuvent souscrire une (1) part.

6. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion. Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

A compter de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. Détail des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au public

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à deux cents (200) € à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public, composé comme suit :

- Valeur nominale 162,00 euros
- Prime d'émission 38,00 euros

Ce prix s'entend net de tout autre frais. La commission de souscription, comme précisé au chapitre 3 « Frais », correspond à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit vingt-quatre (24,00) € TTC, prélevée sur la prime d'émission.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du sixième mois suivant la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Les conditions de souscription sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO ») au moins six (6) jours avant la date d'ouverture de l'offre au public.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

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 et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

8. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit six millions d'euros (6 000 000) € doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit neuf cent mille euros (900 000 €), soit un million cent onze mille cent onze euros (1 111 111 €) prime d'émission incluse dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription ; dans ce cas, une attestation faite par le Commissaire aux Comptes sera adressée à l'AMF et au garant.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à cette obligation, conformément à l'article L.214-86 du CMF, une garantie bancaire, approuvée dans ses termes par l'AMF, portant sur deux millions sept cent soixante et un cent vingt-huit euros (2 761 128 €) a été délivrée à la Société, par la Banque Palatine, le 24 août 2018. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, y compris les associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement. Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance susmentionnée du délai légal d'une année, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF 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 et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI à la banque :
  - du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RG AMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six (6) mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus. La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six (6) mois. Elle sera donc valable au minimum durant une période de vingt (20) mois à compter la date de l'ouverture de la souscription au public. A l'issue de cette période, elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un (1) an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

Chapitre 2 : Modalités de sortie

La SCPI est une société à capital variable. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts, totalement ou partiellement, dispose de deux (2) moyens :
- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts,
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

1. Cession des parts

1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe. La cession est librement débattue entre les parties. Il appartient à tout associé qui désire céder ses parts de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La Société de Gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers. Toute cession de parts est ainsi considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.
Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :
- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier (1er) jour du mois de la cession.

Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

4. Droits d'enregistrement et frais

Les cessions de parts de SCPI doivent être enregistrées aux services des impôts. Il appartient au cédant et au cessionnaire de se charger eux-mêmes de l'enregistrement et du paiement de la cession. Ils sont seuls responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui en résulteraient. A la date d'actualisation de la présente note d'information, les droits d'enregistrement pour les cessions de parts de SCPI sont fixés à 5 % calculé sur le prix de vente des parts (au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts).

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

5. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient, pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés.

2. Retrait des associés

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

1. Registre des retraits

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Les demandes de retrait, accompagnées du ou des certificats de parts, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

3. Modalités de remboursement et effets du retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1° Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion ainsi que des frais de dossier forfaitaires liés aux cessions développés au Chapitre 3 « Frais », paragraphe 3 « Commission de cession ».

Par exemple, un associé ayant acquis 10 parts pour un prix de 200,00 € (prime d'émission incluse), se verra rembourser et ce, par part, un montant de 1 640,00 € calculé comme suit :

Montant remboursé = [(Prix de souscription d'une part – commission de souscription) x nombre de parts] – (frais de retrait)

Soit : [(200,00 € - 24,00 €) x 10] – (120,00 €) = 1 640,00 €.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

2° Après un délai d'un (1) mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel. Lorsque le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 % sauf autorisation de l'AMF.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'Assemblée Générale des associés.

3° La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois : conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

4. Prix de retrait

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur :

- la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel,
- la nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (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. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

5. Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

3. En cas de blocage des retraits

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du RG AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du CMF.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du CMF.

1. Informations générales

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

2. Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00 ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés (par courrier postal, courrier électronique ou via le site internet de la Société de Gestion).

3. Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

4. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un (1) an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de douze (12) mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.
Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

5. Couverture des ordres

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat.

A titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

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

6. Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits 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.

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.

7. Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible 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 sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

8. Délai de versement des fonds

Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits, le versement des fonds interviendrait dans un délai de trente (30) jours maximum après l'exécution de l'ordre

Chapitre 3 : Frais

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :
- une commission de souscription,
- une commission de gestion,
- une commission de cession,
- une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers,
- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

1. Commission de souscription

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais engagés liés à la prospection de capitaux, la recherche d'immeubles ainsi que les augmentations de capital.

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription sera imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

2. Commission de gestion

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la Société, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA actuellement en vigueur), sur les produits locatifs HT encaissés.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Cette rémunération sera acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

Elle sera prélevée directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société, sous forme d'acomptes mensuels.
Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :
- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux,
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.

3. Commission de cession

Une commission de cession est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions).

La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

4. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.
La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux sont réalisés dans les immeubles de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 3,20 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Chapitre 4 : Fonctionnement de la Societé

1. Régime des Assemblées Générales

1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

23.2 Ordre du jour
L'Assemblée est appelée à statuer 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.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :
- de 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;
- de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- de 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- de 0,5 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le montant du capital à représenter.

23.3 Participation des associés aux assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe
Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations
Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes par correspondance
Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée.

23.4 Réunion de l'Assemblée
L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou par le Président du Conseil de Surveillance et, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

23.5 Quorum et majorité
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins le quart du capital pour les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit de résolutions proposées en Assemblée Générale Extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

23.6 Feuille de présence
A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du CMF.

Article 24 - Pouvoirs des Assemblées générales

24.1 Assemblée Générale Ordinaire
L'Assemblée Générale Ordinaire est compétente pour traiter tous les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de cinq (5) ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF.

Elle modifie, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés serraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

24.2 Assemblée Générale Extraordinaire
L'Assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour la modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur. 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 la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi.

Article 25 - Consultations écrites

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 écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Article 26 - Procès-verbaux

26.1 Procès-verbaux des Assemblées
Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

26.2 Registre des procès-verbaux
Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

26.3 Copie ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 27 - Information des associés
Les documents et renseignements suivants doivent être adressés ou mis à la disposition de tout associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :
- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaire aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaire aux Comptes.

2. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices

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

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de

mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

2. Provisions pour gros entretien

La provision pour entretien travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices extérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société.

3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

1. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

2. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du CMF.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du CMF (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).
La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RG AMF, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

4. Régime fiscal

1. Revenus

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du CGI prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même, du fait de l'application de la translucidité fiscale (les SCPI ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés).

La SCPI n'étant pas redevable non plus d'un impôt sur les bénéfices, chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est donc imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit, mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

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

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence, et évitera ainsi la double imposition.

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

a. Revenus fonciers
Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un certain nombre de déductions. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciés annuellement et par déclarations. Enfin, en application de la Loi de finances 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

b. Revenus financiers
Il n'est prévu aucun revenu financier, la trésorerie de la SCPI n'ayant pas vocation à être placée.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

2. Plus-values de cession

a. Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés
La plus ou moins-value immobilière brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Cette plus-value immobilière brute est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire proportionnel en vigueur actuellement de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 % ; soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème année et totale au-delà.

Le prix d'acquisition d'origine est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

Cession de parts par un associé
La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées. Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq (5) ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.

Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq (5) ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (5ème) et jusqu'à la vingt-et-unième (21ème) (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième (22ème) année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième (22ème) pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans, et d'un délai de trente (30) ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente (30) ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la Société
Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1er janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction

Liquidation de la Société

Lors de la liquidation de la Société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

b. Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés
Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

c. Impôt sur la fortune immobilière
Les associés devront prendre en compte la quote-part des titres qu'ils détiennent dans la SCPI pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

5. Modalités d'information

1. Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre écoulé.

2. Rapport annuel

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, les comptes et annexes de la période, le rapport du Conseil de Surveillance, le rapport du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions.

Chapitre 5 : La Société, administration, direction, contrôle, informations sur la Société

1. La Société

Dénomination sociale : SCPI Fair Invest.

Siège social : 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Nationalité : Française.

Registre du Commerce et des Sociétés : 841 434 640 RCS PARIS.

Lieu et dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Forme juridique : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à procéder à une offre au public

et régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-130 du CMF, le RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

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

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Capital initial : 1 472 742,00 €.

Capital social effectif au 31 décembre 2021 :

27 156 870 €.

Capital social maximum statutaire : 120 000 000 €.

2. Administration

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille Norma Capital :
Siège social : 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Nationalité : Française.

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée.

Registre du Commerce et des Sociétés : 814 238 879 RCS PARIS.

Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Numéro d'agrément : N° GP-16000017.

Assurance responsabilité civile professionnelle : Allianz, police n°58836338.

Capital : 1 000 000 €, détenu à 100 % par la société DELTA.

3. Conseil de Surveillance

Composé de sept (7) associés au moins et dix (10) au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

A l'occasion du troisième (3ème) exercice social complet, le premier Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

L'Assemblée Générale ordinaire du 23 juin 2022 a désigné les membres suivants :

Prénom/ Nom / Dénomination sociale	Date de fin de mandat
AAAZ SCI Représentée par Serge BLANC	31/12/2024
Amal ABOULKHOUATEM	31/12/2024
François ANGOULVENT	31/12/2024
Arnold AUBRY	31/12/2024
Khadija GENDRE	31/12/2024
Damien GIRARD	31/12/2024
SCI J Van Dyk, représentée par Henri TIESSEN	31/12/2024
Brahim MIZMANI	31/12/2024
Amine NAIT DAOUD	31/12/2024
Ysa N.A MOHAMED CASSIM	31/12/2024

4. Commissaires aux Comptes

Commissaire aux Comptes titulaire

KPMG S.A. désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 13 juillet 2018, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Commissaire aux Comptes suppléant

Salustro REYDEL désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 13 juillet 2018, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ils ont notamment pour mission de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux

5. Expert immobilier

Cushman & Wakefield a été désigné par l'Assemblée Générale constitutive en date du 13 juillet 2018 pour une durée de cinq (5) ans. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Il a notamment pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

6. Dépositaire

Société Générale a été nommée par la Société en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Il a notamment pour mission de suivre les flux de liquidité, conserver les actifs hors immobiliers, vérifier la propriété des actifs immobiliers et contrôler la régularité des décisions de la Société de Gestion.

7. Information

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr

La personne responsable de l'information est Monsieur Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Téléphone : 01.42.93.00.77.

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La personne responsable de la note d'information est Monsieur Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Téléphone : 01.42.93.00.77.

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information

Le Gérant, Norma Capital,
Représentée par son Président, Monsieur Faïz HEBBADJ.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du CMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018.

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

norma capital

Société de Gestion de Portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr

ANNEXE II

Modèle 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 : *Fair Invest* **Identifiant d'entité juridique :** 841 434 640

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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**

☐ 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 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 promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

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

La SCPI Fair Invest s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les 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 ?

Au titre du label ISR, la SCPI Fair Invest publient les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m^2)
- La performance carbone des actifs (kgCO2/m^2)
- Les actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m)
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

N/A

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

N/A

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

N/A

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 ?

N/A

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.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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

☐ Oui,

☒ Non

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI Fair Invest dispose d'une grille d'évaluation ESG utilisée à l'acquisition de chaque actif, permettant de s'assurer pour les fonds dits « best in progress » qu'ils peuvent, dans un certain délai, atteindre une note seuil.

La méthodologie d'analyse et de sélection des actifs immobiliers ESG a fait l'objet d'un guide méthodologique dédié à l'ISR. Celui-ci décrit la méthodologie applicable aux différents fonds en fonction de leurs stratégies et des critères ESG appliqués. La méthodologie fait l'objet d'une révision à minima annuelle au sein d'un Comité ISR dédié.

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

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

  La méthodologie ESG appliquée pour déterminer la note ESG de l'actif repose sur des données communiquées par les futurs vendeurs. De fait, lorsque les vendeurs ne communiquent pas ou ne possèdent pas de données, la note ESG de l'actif immobilier s'en trouve indubitablement affectée.
  Lorsque qu'une donnée est parcellaire, pour procéder à l'évaluation de l'actif, les points les plus faibles sont automatiquement attribués et aucun point n'est octroyé en cas d'absence totale de donnée. Cette approche vise à ne pas gonfler artificiellement la note ESG de l'actif et de coller au plus près de la réalité.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

  N/A

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.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

  N/A

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

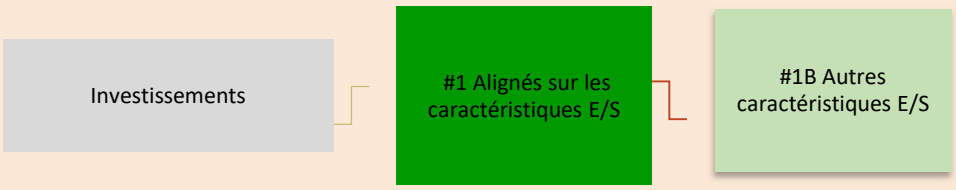
A ce jour, 100% des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.

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

N/A

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

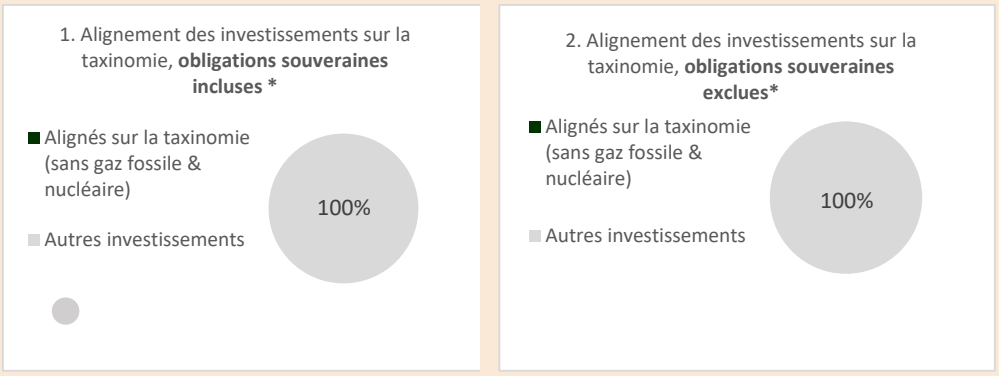


La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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.

N/A

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.*

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Néant.

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

Néant.

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Néant.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence p[illegible] caractéristiques environnementales [illegible] sociales promues par le produit financier]

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Aucun indice de référence n'a été désigné

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

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

www.normacapital.fr