

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Nom du produit : SCPI FAIR INVEST

Initiateur : Norma Capital, Société de gestion de portefeuille. www.normacapital.fr. Appeler le +33 (0)1 42 93 00 77 pour de plus amples informations. L'autorité compétente de Norma Capital est l'Autorité des marchés financiers.

Date de production du document d'informations clés : 19/06/2018.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

Objectifs : La SCPI Fair Invest investit principalement, 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.

Le patrimoine pourra être essentiellement investi en immobilier d'entreprise. Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement.

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

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.

Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie du capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Date d'échéance du Produit : 29 juillet 2117.

Détail des prestations d'assurance offertes : non applicable.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part à satisfaire une demande de rachat. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. La catégorie des risques associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer avec le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque de liquidité matériellement pertinent : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. En cas de demande de rachat, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription.

Risque de perte en capital : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

Autres risques : risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performances

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 345 €	7 470 €	6 544 €
	Rendement annuel moyen	-16.55%	-5.67%	-4.15%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 056 €	10 495 €	12 874 €
	Rendement annuel moyen	-9.44%	0.97%	2.56%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 367 €	11 336 €	14 542 €
	Rendement annuel moyen	-6.33%	2.54%	3.82%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 500 €	11 903 €	16 265 €
	Rendement annuel moyen	-5.00%	3.54%	4.98%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000€.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI NORMA CAPITAL N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Norma Capital une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Norma Capital n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10.000€ Scénarios:	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1 604 €	1 956 €	2 395 €
Réduction du rendement par an	16,04 %	4,26%	2,702.45%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories des coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1.27%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), incluant les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0.12%	L'incidence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composants le portefeuille	0.20%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0.90%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0.0%	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement	0.0%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

Durée de placement minimale recommandée : 10 ans.

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Pour plus d'informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au paragraphe "modalités de retrait" de la Note d'information.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Pour toutes réclamations concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, vous pouvez nous contacter :

- via notre site internet : www.normacapital.fr
- par courrier postal : 113 boulevard Haussmann, 75008 Paris
- par courrier électronique : fairinvest@normacapital.fr
- par téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 113 boulevard Hausmann, 75008 Paris
841 434 640 RCS PARIS

(ci-après la « Société »)

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour le 6 novembre 2018

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). Egalement, 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

I. 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 ci-après cités.

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

Associés	Nombre de parts
AFREJ Saïf et Imane	165
ESSABBAB Fouad	138
MIZMANI Malika et Brahim	138
CRAMPONT Patrice	146
BEDOUI Naim et Souad	138
KADI Nadia	28
EL KADAOUI Soufiane	138
SERHANE Yassine	168
BEN M BAREK Mohamed et Sabrina	138
MEHL Khalid et Noura	138
KHAMMAR Linda	138
GOMIS Anne-Marie	83
BAAZIZ et BEN HAMMOUDA Slaheddine et Zouhour	138
AUBRY Arnold	138
NKACHT Brahim et Naima	138
BAHHOU Hda et Khadija	165
ALI CHERIF et MEDRAGH Samir et Karima	138
VIALLEVILLE Hugues et Nassime	138
ALIANE Sabrina	138
BERRADA Abderrahman	138
LEDMAOUI Morad et Fatima	138
ZEGHACHE Samir et Samia	138
CHIJI Baghdad	28
OUGUZINE Faouzi et Karima	138
HACHANI Nissrine et Issam	28
NAIT DAOUD Amine et Ilham	28
LATIGUI Mourad et Nadia	138
BOUZIDI Anis et Badiâa	56
BOUTERA Abdelkarim et Mélissa	28
HAOUECH Mourad et Nadia	138
SABIR Issam et Hayat	83
ESSABBAH et CHARFANE Youssef et Naima	138
AMSRIE Mohammed et Bouchra	56
SARL ALBEYT Houcem Boulbit	138
DUKURAY Aminata	138
ALIANE Faiza et Aissa	165
ZAKI Dounia	138
ABDI Mounira	138
BECHIRI Kenza	28
SQUARE Boubou	138
ADDADI Fouzia et Zakaria	28
HAJOUAI Hakima	138

BADAOUI Fatiha	83
BOUDRAA Daha et Khaled	83
BENOUIS Mohamed et Malika	28
BOUAKKAZ et EL AADAOUI Nawelle et Medhi	28
BACHA Medhi et Samira	138
ARHERBI Abdelali et Houyam	138
RICHARD Kevin	83
AALLOUCHE Khalid et Fatima	138
SOUPRAYEN Lilian et Hinda	28
KASRI Noureddine et Salimah	83
AZZOUG Salah	28
MERLIN Mathieu et Soukaina	28
COUPEZ Rakia et Olivier	138
JOTTREAU Buu Chau	138
JOTTREAU Luc	138
FRASNI Mohamed et Dalila	138
MOKRANE Zohra	138
BOUSKRA et LEROUX Fateh et Julie	138
ZERYOUH Mohamed et Salima	138
DRICI Kamel et Daouila	138
SATOURI Mohamed	138
ANASTASE Frédérique	28
TRAN Irlas	138
OXYMORE Adam Bratacos	170
SCI J. VAN DYK Henri Tiessen	50
SCI LES GEMEAUX Henri Tiessen	50
SCI DE L'ASNEE Henri Tiessen	50
SCI AAAZ Serge Blanc	138
DE LIEGE Félix	138
SATOURI Farouk et Khaoutar	56
N.A MOHAMED CASSIM Ysa et Nawal	138
CHOUABIA Yacine et Souad	138
OMARJEE Mohammad	138
SCI LAYANA Anass PATEL	28
SCI AZNAP INVESTISSEMENT Chaheda Patel	138
NACIRI Hassan	28
SATOURI Fahmi	56
Eethiq Advisors S.à r.l Rachid Ouaich / Kamal Ikherrazen	138
OULD MOHAMED Noureddine et Anke	138
TABIT Mohamed et Amal	56
HEBBADJ Faïz	28
DOTASIF	138
RAVATE Ridwan	56
RAVATE Malika	56
Total	9 091

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 est fixé à six millions d'euros (6.000.000 €).

II. 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.

La SCPI Fair Invest entend 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.

III. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I. 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,
- 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.

II. MODALITES 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 113 boulevard Haussmann à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

III. 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 réglementaires.

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.

IV. MODALITES 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.

V. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A 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.

VI. 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.

VII. DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A 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 : cent soixante-deux (162,00) €
- Prime d'émission : trente-huit (38,00) €

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.

Elles porteront jouissance à l'issue d'un délai de cent-vingt (120) jours calendaires à compter de 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.

VIII. 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 adressé 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 II

MODALITES 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.

I. 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 (1^{er}) 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.

II. RETRAIT DES ASSOCIES

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 (1^{er}) 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.

III. 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 de 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 16.00 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 III

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.

I. 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.

II. 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 commissaires 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.

III. 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.

IV. 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.

V. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION 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 IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

I. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

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 seraient 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 commissaires 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 commissaires aux comptes.

II. DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 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.

III. DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

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.

IV. REGIME 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 transparence 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 17,2 % ; soit un taux global de 36,2 %, 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 (5^{ème}) et jusqu'à la vingt-et-unième (21^{ème}) (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième (22^{ème}) année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième (22^{ème}) 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

V. MODALITES 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 événements 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 V

LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATIONS SUR LA SOCIETE

I. LA SOCIETE

- Dénomination sociale : SCPI Fair Invest
- Siège social : 113 boulevard Haussmann, 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 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année et, par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2018.

- Capital initial : 1 472 742,00 €

- Capital social maximum statutaire : 6.000.000 €

II. ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille Norma Capital :

- Siège social : 113 boulevard Haussmann 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

III. 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 (3^{ème}) 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 constitutive du 13 juillet 2018 a désigné les membres suivants :

Nom Prénom Dénomination sociale	Profession	Date de fin de mandat
AAAZ SCI Représentée par Serge Blanc	Dirigeant de société	31 décembre 2021
Amal Aboulkhaoutem	Analyste immobilier	31 décembre 2021
Arnold Aubry	Ingénieur chargé d'affaires	31 décembre 2021
Daouila Drici	Analyste financier	31 décembre 2021
Luc Jottreau	Conseiller de gestion en patrimoine	31 décembre 2021
SCI J Van Dyk Représentée par Henri Tiessen	Dirigeant de société	31 décembre 2021
Brahim Mizmani	Actuaire	31 décembre 2021
Amine Nait Daoud	Directeur Général de société	31 décembre 2021
Ysa N.A Mohamed Cassim	Ingénieur	31 décembre 2021
Oxymore Représentée par Adam Bratacos	Dirigeant de société	31 décembre 2021

IV. 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

V. EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield a été désignée 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.

VI. DEPOSITAIRE

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.

VII. 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 Frédéric Haven, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 113 boulevard Haussmann, 75008 Paris.
Téléphone : 01.42.93.00.77.

VIII.PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La personne responsable de la note d'information est Monsieur Frédéric Haven, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 113 boulevard Haussmann, 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 Frédéric Haven

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES 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.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 113 boulevard Hausmann, 75008 Paris
841 434 640 RCS PARIS

(ci-après la « Société »)

STATUTS

En date du 30 juillet 2018

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

Article 1 - Forme

La Société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier à capital variable, 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.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles et de terrains, situé en France et en zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : " SCPI Fair Invest ".

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 113 boulevard Haussmann, 75008 Paris.

Il pourra être transféré par simple décision de la Société de Gestion dans le même département ou dans un département limitrophe, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des Associés.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - Capital social

6.1 *Apports - Capital social initial*

Le capital social initial est fixé à un million quatre cent soixante-douze mille sept cent quarante-deux euros (1 472 742,00 €). Il est divisé en neuf mille quatre-vingt-onze (9 091) parts d'une valeur nominale de cent soixante-deux (162,00) euros chacune augmenté d'une prime d'émission de dix-neuf euros et cinquante centimes (19,50 €), entièrement libérées, réparties comme suit :

Associés	Nombre de parts	Capital social initial	Capital (prime d'émission incluse)
AFREJ Saïf et Imane	165	26 730,00 €	29 947,50 €
ESSABBAB Fouad	138	22 356,00 €	25 047,00 €
MIZMANI Malika et Brahim	138	22 356,00 €	25 047,00 €
CRAMPONT Patrice	146	23 652,00 €	26 499,00 €
BEDOUI Naim et Souad	138	22 356,00 €	25 047,00 €
KADI Nadia	28	4 536,00 €	5 082,00 €
EL KADAOUI Soufiane	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SERHANE Yassine	168	27 216,00 €	30 492,00 €
BEN M BAREK Mohamed et Sabrina	138	22 356,00 €	25 047,00 €
MEHL Khalid et Noura	138	22 356,00 €	25 047,00 €
KHAMMAR Linda	138	22 356,00 €	25 047,00 €
GOMIS Anne-Marie	83	13 446,00 €	15 064,50 €
BAAZIZ et BEN HAMMOUDA Slaheddine et Zouhour	138	22 356,00 €	25 047,00 €
AUBRY Arnold	138	22 356,00 €	25 047,00 €
NKACHT Brahim et Naima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BAHHOU Hda et Khadija	165	26 730,00 €	29 947,50 €
ALI CHERIF et MEDRAGH Samir et Karima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
VIALLEVILLE Hugues et Nassime	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ALIANE Sabrina	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BERRADA Abderrahman	138	22 356,00 €	25 047,00 €
LEDMAOUI Morad et Fatima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ZEGHACHE Samir et Samia	138	22 356,00 €	25 047,00 €
CHIJI Baghdad	28	4 536,00 €	5 082,00 €
OUGUZINE Faouzi et Karima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
HACHANI Nissrine et Issam	28	4 536,00 €	5 082,00 €
NAIT DAOUD Amine et Ilham	28	4 536,00 €	5 082,00 €
LATIGUI Mourad et Nadia	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BOUZIDI Anis et Badiâa	56	9 072,00 €	10 164,00 €
BOUTERA Abdelkarim et Mélissa	28	4 536,00 €	5 082,00 €
HAOUECH Mourad et Nadia	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SABIR Issam et Hayat	83	13 446,00 €	15 064,50 €
ESSABBAH et CHARFANE Youssef et Naima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
AMSRIE Mohammed et Bouchra	56	9 072,00 €	10 164,00 €
SARL ALBEYT Houcem Boulbit	138	22 356,00 €	25 047,00 €
DUKURAY Aminata	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ALIANE Faiza et Aissa	165	26 730,00 €	29 947,50 €
ZAKI Dounia	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ABDI Mounira	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BECHIRI Kenza	28	4 536,00 €	5 082,00 €
SQUARE Boubou	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ADDADI Fouzia et Zakaria	28	4 536,00 €	5 082,00 €
HAJOUAI Hakima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BADAOUI Fatiha	83	13 446,00 €	15 064,50 €

BOUDRAA Daha et Khaled	83	13 446,00 €	15 064,50 €
BENOUIS Mohamed et Malika	28	4 536,00 €	5 082,00 €
BOUAKKAZ et EL ADAOUI Nawelle et Medhi	28	4 536,00 €	5 082,00 €
BACHA Medhi et Samira	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ARHERBI Abdelali et Houyam	138	22 356,00 €	25 047,00 €
RICHARD Kévin	83	13 446,00 €	15 064,50 €
AALLOUCHE Khalid et Fatima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SOUPRAYEN Lilian et Hinda	28	4 536,00 €	5 082,00 €
KASRI Nouredine et Salimah	83	13 446,00 €	15 064,50 €
AZZOUG Salah	28	4 536,00 €	5 082,00 €
MERLIN Mathieu et Soukaina	28	4 536,00 €	5 082,00 €
COUPEZ Rakia et Olivier	138	22 356,00 €	25 047,00 €
JOTTREAU Buu Chau	138	22 356,00 €	25 047,00 €
JOTTREAU Luc	138	22 356,00 €	25 047,00 €
FRASNI Mohamed et Dalila	138	22 356,00 €	25 047,00 €
MOKRANE Zohra	138	22 356,00 €	25 047,00 €
BOUSKRA et LEROUX Fateh et Julie	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ZERYOUH Mohamed et Salima	138	22 356,00 €	25 047,00 €
DRICI Kamel et Daouila	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SATOURI Mohamed	138	22 356,00 €	25 047,00 €
ANASTASE Frédérique	28	4 536,00 €	5 082,00 €
TRAN Irlas	138	22 356,00 €	25 047,00 €
OXYMORE Adam Bratacos	170	27 540,00 €	30 855,00 €
SCI J. VAN DYK Henri Tiessen	50	8 100,00 €	9 075,00 €
SCI LES GEMEAUX Henri Tiessen	50	8 100,00 €	9 075,00 €
SCI DE L'ASNEE Henri Tiessen	50	8 100,00 €	9 075,00 €
SCI AAAZ Serge Blanc	138	22 356,00 €	25 047,00 €
DE LIEGE Félix	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SATOURI Farouk et Khaoutar	56	9 072,00 €	10 164,00 €
N.A MOHAMED CASSIM Ysa et Nawal	138	22 356,00 €	25 047,00 €
CHOUABIA Yacine et Souad	138	22 356,00 €	25 047,00 €
OMARJEE Mohammad	138	22 356,00 €	25 047,00 €
SCI LAYANA Anass PATEL	28	4 536,00 €	5 082,00 €
SCI AZNAP INVESTISSEMENT Chaheda Patel	138	22 356,00 €	25 047,00 €
NACIRI Hassan	28	4 536,00 €	5 082,00 €
SATOURI Fahmi	56	9 072,00 €	10 164,00 €
Eethiq Advisors S.à r.l Rachid Ouaich / Kamal Ikherrazen	138	22 356,00 €	25 047,00 €
OULD MOHAMED Nouredine et Anke	138	22 356,00 €	25 047,00 €
TABIT Mohamed et Amal	56	9 072,00 €	10 164,00 €
HEBBADJ Faïz	28	4 536,00 €	5 082,00 €
DOTASIF	138	22 356,00 €	25 047,00 €
RAVATE Ridwan	56	9 072,00 €	10 164,00 €
RAVATE Malika	56	9 072,00 €	10 164,00 €
Total	9 091	1 472 742,00 €	1 650 016,50 €

Les parts détenues par les fondateurs sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en application de l'article L.214-86 du CMF.

6.2 Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est fixé à six millions (6.000.000) euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de six millions (6.000.000) euros par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

6.3 Variabilité du capital social

Le capital effectif de la Société, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

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'AMF, les souscripteurs et les Associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

Article 7 - Augmentation et réduction du capital

7.1 Augmentation du capital

Les associés donnent par les présents statuts, à la Société de Gestion, tout pouvoir pour fixer les modalités de l'augmentation de capital, et en particulier le prix de souscription, le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés, dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Les parts souscrites en numéraire seront libérées intégralement lors de la souscription.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

7.2 Réduction du capital

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10% du capital social statutaire,
- 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

Article 8 - Réévaluation des actifs

La Société de Gestion pourra proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la réévaluation des actifs portés au bilan dans les conditions prescrites par la Loi. Après approbation par l'Assemblée Générale, l'écart de réévaluation sera porté à un poste de réserve au passif du bilan.

Article 9 - Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts

ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte du certificat en question.

Article 10 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Article 11 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Les usufruitiers et nus-proprétaires 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.

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-proprétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires. Le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote, à l'exception toutefois des résolutions augmentant ses engagements pour lesquelles il pourra voter. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Article 12 - Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause 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 CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

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

Article 13 - Nantissement des parts sociales

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Article 15 - Retrait d'un Associé

(i) Principe

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 présents statuts.

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts.

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

Les parts remboursées seront annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1^{er}) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société (registre des transferts). 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.

(ii) *Modalités de retrait*

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, deux cas peuvent se présenter :

- Cas 1 : Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La société rachète les parts pour les faire annuler. Dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de souscription soit 10 % HT correspondant à la recherche des capitaux et à l'exécution des programmes d'investissement. Les demandes de règlement de l'associé qui se retire ont lieu dans un délai maximum de trente (30) jours.
- Cas 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.

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.

- Cas 3 : Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du CMF représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

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.

Si le prix de la part est diminué, la Société de Gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-93 du CMF, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites dans la note d'information.

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. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités ci-dessus.

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 demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

(iii) *Fonds de remboursement*

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. Le fonds de remboursement permettra ainsi le remboursement des associés ayant demandé le retrait de leurs parts lorsque celui-ci ne peut être compensé par des souscriptions.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Les modalités de sa constitution, la dotation et la reprise éventuelle sont décidées exclusivement en assemblée générale. La dotation dudit fonds ne peut se faire que par affectation du produit de la vente d'immeubles locatifs ou par affectation de résultats de l'exercice ou d'exercices antérieurs.

Le fonds de remboursement doit également être disponible à tout moment. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée.

Article 14 - Transmission des parts sociales

14.1 *Transmission entre vifs*

Les parts sociales sont librement cessibles.

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.

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la société.

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.

Les modalités d'entrée en jouissance des parts vendues et d'entrée des parts acquises figurent dans la note d'information et dans le bulletin de souscription.

14.2 *Transmission par décès*

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens.

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 16 - Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, et agréée par l'AMF (la « **Société de Gestion** »).

Norma Capital, société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 €, dont le siège social est sis 113 boulevard Haussmann, 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-1600017 est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa faillite, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation, ou le retrait d'agrément de l'AMF.

Conformément à l'article L214-98 du CMF, la Société de Gestion est désignée dans les statuts ou par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. La Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale dans les conditions prévues par les assemblées générales et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion démissionnaire.

Article 17 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants:

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- fixer les conditions d'augmentation de capital,
- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer et présider les assemblées générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

La Société de Gestion ne peut procéder à des acquisitions payables à terme qu'avec un prix connu à l'avance au moment de la signature de l'acte, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite société.

La Société de Gestion ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

Article 18 - Rémunération de la Société de Gestion

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :

- Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ;
- Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du RG AMF, ou forfaitaire ;
- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

18.1 Commission de souscription

(i) Principe

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais engagés suivants :

- La prospection de capitaux ;
- La recherche d'immeubles (à l'exception des commissions versées aux intermédiaires, directement réglées par la Société) ;
- Les augmentations de capital (à l'exception des frais de publicité légale, des frais d'enregistrement et des frais de notaire directement réglées par la Société).

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA 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.

18.2 Commission de gestion

(i) Principe

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.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10% HT soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA 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 commissaires 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.

18.3 Commission de cession

(i) Principe

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).

(ii) Montant et modalités

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

18.4 Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

(i) Principe

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.

(ii) Montant et modalités

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.

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

(i) Principe

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.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 3,20 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés ou la Société de Gestion ne percevra pas de commission pour l'exercice de cette mission.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 19 - Conseil de surveillance

19.1 Nomination du conseil de surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept (7) membres au moins, dix (10) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3^{ème}) année suivant celle de leur nomination.

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

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

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3^{ème}) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois (3) exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois (3) ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est descendu à sept (7), le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de huit (8). Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

19.2 - Organisation - Réunions et délibérations du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une (1) fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement exposés lors des réunions du conseil, sur justification.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votants par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

19.3 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

19.4 - Responsabilités du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Article 20 – Commissaires aux comptes

20.1 Nomination du ou des commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes pour une durée de six (6) exercices. Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6^{ème}) exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-11 dudit Code.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Les délibérations prises à défaut de désignation régulière de Commissaires aux Comptes ou sur le rapport de Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles L.822-1 et L.822-11 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de Commissaires régulièrement désignés.

20.2 - Attributions et pouvoirs

Les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la Société.

Ils ont pour mission permanente 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. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

20.3 - Rémunération et responsabilité

Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes, article L.822-11 du Code de Commerce.

Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L.822-17 du Code de Commerce.

Article 21 - Dépositaire

Un dépositaire est désigné par la Société. 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.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

Article 22 - Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les Associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

Article 23 - Assemblées Générales

23.1 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'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée 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.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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 . 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, à savoir :

- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;
- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;
- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

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

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. A la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet.

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 seraient 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.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des Associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite.

Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les Associés doivent, dans un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendront après expiration du délai de vingt (20) jours imparti aux Associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque réunion, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par "OUI" ou "NON". Les règles édictées par l'article 24 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 26.2 ci-après.

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 commissaires 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 commissaires aux comptes.

Par ailleurs, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices, bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence de procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE V

COMPTES SOCIAUX

Article 28 - Année sociale

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2018.

Article 29 - Comptes

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux sociétés civiles de placement immobilier, suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. 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. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.

Les frais d'augmentation de capital dont la commission de souscription, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition de ces derniers, versée à la Société de Gestion, pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Article 30 - Détermination des bénéfices

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

Article 31 - Répartition des bénéfices

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des Associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L. 214-

110 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

TITRE VI

DISSOLUTION – CONTESTATIONS

Article 32 – Dissolution

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 33 – Liquidation

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 24-1 des présents statuts.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Article 34 – Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés, au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société, ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du siège social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

EXTRAIT DE LA CHARTE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI FAIR INVEST

Article 1 : Objectifs généraux

La SCPI se fixe trois objectifs généraux :

- La favorisation des activités socialement utiles.
- La non aggravation des inégalités par l'absence de recours à la dette,
- La réduction des consommations de fluides par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,

Article 2 : Objectifs Principaux :

2.1 La SCPI n'investira pas nécessairement dans des immeubles répondant à des normes environnementales identifiées. La SCPI investira notamment dans des immeubles ne répondant à aucune norme environnementale mais s'engagera à améliorer les performances environnementales de cet immeuble sur au moins trois des cinq points suivants :

- > Energie,
- > Emissions de GES,
- > Gestion de l'eau,
- > Gestion des déchets,
- > Biodiversité, espaces verts.

2.2 L'amélioration sera mesurée tous les trois ans par une société extérieure à Norma Capital.

2.3 La SCPI pourra investir dans des immeubles répondant à des normes environnementales.

2.4 Fair Invest favorisera les locataires dont les activités relèvent de la liste suivante :

- > 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,

2.5 Fair Invest n'aura pas recours à la dette, les investissements seront exclusivement réalisés en fonds propres.

2.6 Sous un aspect plus immobilier Fair Invest veillera à l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et à l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite. Fair Invest veillera aussi au confort des locataires.

2.7 L'information et la pédagogie des parties prenantes, investisseurs, chaîne d'approvisionnements (fournisseurs et prestataires de services) et locataires, sont deux éléments essentiels à la réussite de Fair Invest.

2.8 Concernant la chaîne d'approvisionnements, les fournisseurs et prestataires de services seront choisis notamment au regard de la prise en considération effective des critères ESG dans leur organisation.

Chaque début d'exercice une lettre de cadrage sera adressée aux fournisseurs et prestataires de services afin de rappeler les objectifs poursuivis, les moyens à mettre en œuvre et les points de vigilance.

Norma Capital apportera une attention toute particulière à l'encadrement de la chaîne d'approvisionnements afin qu'elle participe activement à l'atteinte des objectifs environnementaux poursuivis.