

## 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](http://www.normacapital.fr).

Appeler le +33 (0)1 42 93 00 77 pour de plus amples informations.

L'autorité de tutelle de Norma Capital est l'Autorité des Marchés Financiers.

**Date de production du document d'informations clés :** février 2022.

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

## 1. 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.

La SCPI Fair Invest a pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

Pour cela, elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 25 critères ESG et à la mise en place de plans d'amélioration correspondants sur chaque actif (le détail et la méthodologie de cette démarche figurent au code de transparence de la SCPI consultable auprès de la Société de Gestion sur son site internet : [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)).

Cette démarche ESG de type *best in progress* de la SCPI a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.

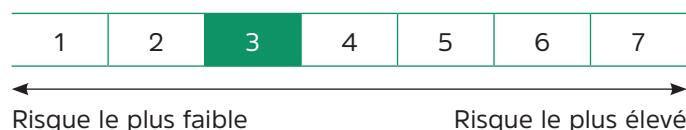
**Investisseurs concernés :** Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de 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

## 2. Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque suppose une détention du produit supérieure aux 10 ans recommandés. 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; risque lié à l'effet de levier du produit.

**Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.**

### Scénarios de performances

Le tableau en bas de page 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 tension 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 influer sur les montants que vous recevrez.

### 3. 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.

### 4. 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 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### 5. 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 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1 586 €	1 863 €	2 210 €
Réduction du rendement par an	15,9 %	4,0 %	2,5 %

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 384 €	7 330 €	6 749 €
	Rendement annuel moyen	-16,2 %	-6,0 %	-3,9 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 095 €	10 624 €	13 237 €
	Rendement annuel moyen	-9,1 %	1,2 %	2,8 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 406 €	11 628 €	15 093 €
	Rendement annuel moyen	-5,9 %	3,1 %	4,2 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 539 €	12 292 €	16 989 €
	Rendement annuel moyen	-4,6 %	4,2 %	5,4 %



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

Incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,3 %	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), incluant les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,1 %	L'incidence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,2 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,7 %	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

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessus 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.

## 6. Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

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.

## 7. Comment puis-je formuler une réclamation ?

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](http://www.normacapital.fr)

**par courrier postal :**

105, boulevard Haussmann, 75008 Paris

**par courrier électronique :**

[fairinvest@normacapital.fr](mailto:fairinvest@normacapital.fr)

**par téléphone :**

+33 (0)1 42 93 00 77

## 8. 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.