



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous sommes ravis de partager avec vous le bulletin d'information du deuxième trimestre 2022. Ce rapport nous permet de réaliser un point d'étape en milieu d'année. Fair Invest poursuit sa croissance et affiche ce trimestre une capitalisation de plus de 47 millions d'euros. Ce sont à ce jour 1577 associés qui composent votre société.

Concernant l'évolution du patrimoine immobilier, votre SCPI a acquis un centre de formation à Paris, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement. De nouvelles acquisitions sont prévues pour le trimestre prochain notamment sur la thématique santé.

La gestion locative a permis d'atteindre des taux d'occupation et de recouvrement, toujours exemplaires, qui s'élèvent à 100%.

Le dernier rapport ISR de Fair Invest est disponible sur notre site internet : [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr), vous y trouverez l'ensemble des démarches mises en œuvre sur votre patrimoine.

La distribution du trimestre s'établit à 2,20€ par part en pleine jouissance.

Les 23 et 30 juin derniers se sont tenues les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de votre SCPI. L'ensemble des points à l'ordre du jour ont fait l'objet d'une approbation.

Nous vous annonçons également que votre société a emménagé le 20 juin 2022, au 18-20, place de la Madeleine à Paris 8<sup>ème</sup>.

Nous vous souhaitons un très bel été.

Bonne lecture,



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

**Date de création :** 13 juillet 2018.

**N° Visa AMF :** 18-29.

**Date de délivrance :** 6 novembre 2018.

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.

**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.

**Capital maximum statutaire :** 120 000 000 €.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

### Commissaires aux Comptes

**Titulaire :** KPMG SA.

**Suppléant :** Salustro REYDEL.

### SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Fair Invest

[fair.invest@normacapital.fr](mailto:fair.invest@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## L'essentiel



Taux de distribution 2021<sup>1</sup>

**4,73 %<sup>2</sup>**



Prix de la part<sup>3</sup>  
**200 €**



Capitalisation  
**47 267 400 €**



Dividende trimestre  
**2,20 €**  
versé le 20/07/2022



Nombre d'associés  
**1577**



Note ESG 2021<sup>4</sup>  
**66/100**

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents.

<sup>3</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

<sup>4</sup>Note globale 2021 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

# État du patrimoine



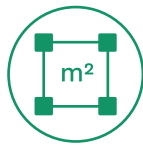
22

Immeubles (dont VEFA signées)



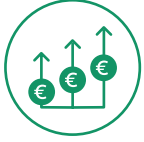
24

locataires



13 393 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



100 %

TOF<sup>5</sup>



100 %

TOP<sup>5</sup>



## Répartition thématique<sup>6</sup>



- Santé/Social 71 %
- Bien-être 11 %
- Éducation 13 %
- Environnement 5 %

## Répartition géographique<sup>7</sup>



- Auvergne Rhône-Alpes 12 %
- Bretagne 11 %
- Centre-Val de Loire 3 %
- Grand Est 9 %
- Hauts-de-France 4 %
- Ile-de-France 34 %
- Normandie 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 13 %
- Occitanie 3 %
- Pays de la Loire 2 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 6 %

## Acquisition du trimestre



Paris 13<sup>ème</sup> (75)



Date d'acquisition : **28/06/2022**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **2,9 M€**  
 Surface : **355 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Espace Hermès (salles de formations)**  
 Note ESG à l'acquisition : **51/100**

## Exclusivité d'achat



Saint Denis (93)



Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **0,8 M€**  
 Surface : **134 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Centre de radiologie**



Bureaux



Commerces

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>5</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

<sup>6</sup>TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

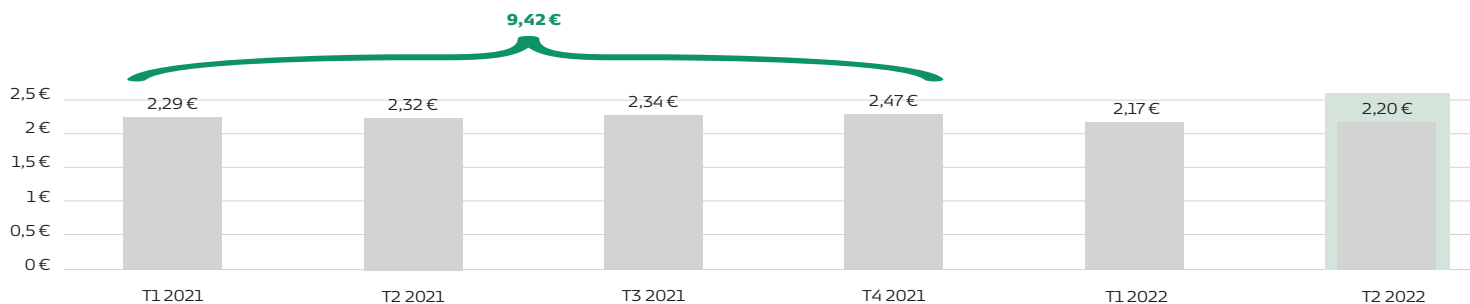
<sup>7</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<sup>8</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>9</sup>AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

# Performances du trimestre

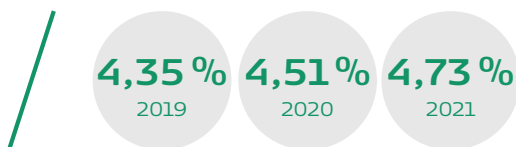
## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>8</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/09/2021	Au 31/12/2021	Au 31/03/2022	Au 30/06/2022
Capital nominal	23 493 726,00 €	27 156 870,00 €	31 759 776,00 €	38 286 594 €
Nombre de parts	145 023 parts	167 635 parts	196 048 parts	236 337 parts
Nombre d'associés	1106 associés	1254 associés	1404 associés	1577 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	2 805 800,00 €	4 522 400,00 €	5 682 600,00 €	8 057 800 €
Capitalisation (en prix de souscription)	29 004 600,00 €	33 527 000,00 €	39 209 600,00 €	47 267 400,00 €
Souscriptions augmentant le capital	14 161 parts	23 290 parts	29 379 parts	41 236 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	132 parts	678 parts	966 parts	947 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ratio des autres engagements <sup>9</sup>	0,00 %	18,58 %	16,51 %	14,00 %

## Évolution annuelle du Taux de distribution<sup>1</sup>



**1<sup>er</sup> jour ouvré  
du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>15</sup>

## Valeurs de référence

Prix de souscription	200,00 €
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	38,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,00 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>10</sup> au 31/12/2021	183,44 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>11</sup> au 31/12/2021	215,39 €
Valeur de retrait (par part) <sup>12</sup> au 31/12/2021	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2021	137,09 €

## Vie sociale

Le 23 juin 2022, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2021 et procédé aux renouvellements des mandats des membres du Conseil de Surveillance. Ont été élus membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2024 : Mme Amal Aboulkhouatem, les sociétés AAAZ SCI représentée par M. Serge Blanc, et SCI J. Van Dyk représentée par M. Henri Tiessen, Madame Khadija Genre et Messieurs Amine Nait Daoud, Brahim Mizmani, Ysa NA Mohamed Cassim, Damien Girard et François Angoulvent. Mme Amal Aboulkhouatem a été élue en qualité de Présidente du Conseil de Surveillance pour la durée de son mandat de membres du Conseil. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 80 millions d'euros à 120 millions d'euros lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 30 juin 2022. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées. Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le siège social de la Société a été transféré au 18/20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

## Informations Finance Responsable

La SCPI maintient sa stratégie ESG et augmente ses ambitions en revoyant la Note ESG Cible à la hausse. Retrouvez plus d'information sur la gestion ISR de votre SCPI et le bilan de l'année 2021 dans le Rapport ISR 2021 disponible en ligne sur le site internet de la SCPI. Bonne lecture.

<sup>8</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>9</sup>Le ratio des autres engagements prend en compte les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

Le numérateur est composé de l'actif brut ajouté des VEFA restantes à décaisser et le dénominateur est composé des VEFA restantes à décaisser.

<sup>10</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>11</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>12</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>13</sup>Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 162 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 38 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 24 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 21,60 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 2,40 euros TTC.

## 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 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 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième 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 ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) Paris et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Fair Invest (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

### Siège social

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

Visa SCPI n° 18-29 en date du 6 novembre 2018.

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 137 en date du 14 novembre 2018.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[fair.invest@normacapital.fr](mailto:fair.invest@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

18/20, place de la Madeleine • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

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