

3<sup>ème</sup> trimestre 2021

N°10

Bulletin trimestriel  
d'informationValide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes ravis de partager avec vous le troisième bulletin d'information de l'année 2021 pour votre SCPI Fair Invest, qui vient, par ailleurs, d'être une nouvelle fois distinguée avec l'obtention du **TOP D'OR 2021 «Éco Responsable»**, décerné par le média Tout Sur Mes Finances, venant récompenser la SCPI prenant le mieux en compte les enjeux liés à la responsabilité environnementale et sociale.

Votre épargne reste dynamique sur le trimestre, avec une collecte globale de plus de 3 millions d'euros, permettant d'accueillir près de 130 nouveaux associés sur la période concernée. Votre SCPI délivre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 4,65 %, soit un dividende distribué de 2,34 €/part en pleine jouissance sur le trimestre, dans la continuité du premier semestre 2021.

Dans un contexte toujours animé par la crise sanitaire, les loyers encaissés sur le trimestre s'élèvent une nouvelle fois, et ce, depuis le début de la crise, à 100 % pour votre SCPI qui accueille des locataires dont les activités sont jugées essentielles et ne sont pas ou peu impactées, tant sur le plan économique, qu'administratif.

La croissance de votre SCPI lui permet de poursuivre sa stratégie d'acquisition, axée principalement sur des actifs dans les domaines de la santé et de l'éducation avec des investissements capitaux. Deux nouveaux actifs de bureaux, spécialisés dans des activités de la santé, viennent compléter le parc immobilier de Fair Invest : un à Choisy-le-Roi (94) accueillant le Centre de médecine du travail et de santé au travail (CIAMT) et un à Montbonnot (38) loué à un éditeur de logiciels pour le secteur de la santé.

Nous anticipons de nouvelles acquisitions emblématiques pour la fin de l'année pour faire grandir votre SCPI Fair Invest. Nous serons également heureux de vous partager la distribution définitive de l'année de votre épargne, utile et responsable.

Bonne lecture,



## L'essentiel



TDVM T3 2021  
annualisé<sup>1</sup>  
**4,65 %**



TDVM 2020<sup>1</sup>  
**4,51 %**



Prix de la part<sup>2</sup>  
**200 €**



Capitalisation  
**29 004 600 €**



Dividende T3  
2021  
**2,34 €**  
versé le 21/10/2021



Nombre  
d'associés  
**1 106**



Note ESG  
2020<sup>3</sup>  
**55/100**



## 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 :**  
80 000 000 €.

**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**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet  
**www.normacapital.fr**

<sup>1</sup>TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

<sup>3</sup>Note globale des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

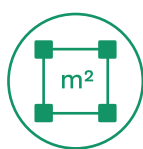
## État du patrimoine



**12**  
immeubles



**15**  
locataires



**7 146 M<sup>2</sup>**  
surface totale  
du patrimoine



**100 %**  
TOF<sup>1</sup>



**100 %**  
TOPI<sup>1</sup>



Bureaux



Commerces

### Répartition thématique<sup>2</sup>



- Santé/Social 82 %
- Éducation 10 %
- Environnement 8 %

### Répartition géographique<sup>3</sup>



- Auvergne Rhône-Alpes 22 %
- Grand Est 19 %
- Hauts-de-France 8 %
- Île-de-France 34 %
- Nouvelle Aquitaine 6 %
- Occitanie 7 %
- Pays de la Loire 4 %

### Acquisition du trimestre



Bureaux



Commerces



#### Choisy le Roi (94)

Date d'acquisition : **30/07/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **0,9 M€**  
Surface : **330,4 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **CIAMT**  
Note ESG à l'acquisition : **41/100**



#### Montbonnot Saint Martin (38)

Date d'acquisition : **05/08/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **2,5 M€**  
Surface : **1 059,59 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Maincare Solutions**  
Note ESG à l'acquisition : **58/100**



### Promesses d'achat



#### Antony (92)

Date de promesse : **28/07/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **1 M€**  
Surface : **340 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Cabinet dentaire**  
*En cours de réhabilitation*



#### Rueil-Malmaison (92)

Date de promesse : **08/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **2,7 M€**  
Surface : **559,17 m<sup>2</sup>**  
Locataires : **Centre dentaire et pharmacie**



#### Paris 10 (75)

Date de promesse : **23/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **1,5 M€**  
Surface : **161,41 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Cabinet dentaire**



#### Reims (51)

Date de promesse : **23/09/2021**  
Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **0,3 M€**  
Surface : **150,71 m<sup>2</sup>**  
Locataire : **Centre bien-être**



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>1</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

<sup>2</sup>TOPI : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

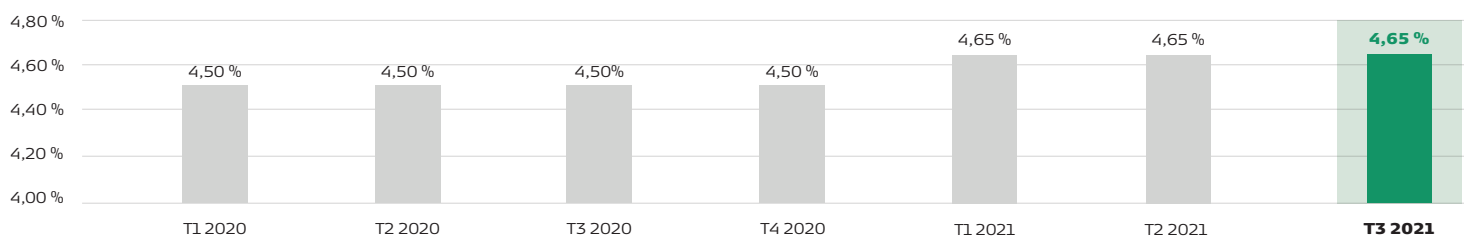
<sup>3</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<sup>4</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>5</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 Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé<sup>1</sup>



### Évolution du capital

	Au 31/12/2020	Au 31/03/2021	Au 30/06/2021	Au 30/09/2021
Capital nominal	13 256 622,00 €	15 790 140,00 €	21 221 028,00 €	23 493 726,00 €
Nombre de parts	81 831 parts	97 470 parts	130 994 parts	145 023 parts
Nombre d'associés	733 associés	835 associés	985 associés	1 106 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	5 104 200,00 €	3 127 800,00 €	6 704 800,00 €	2 805 800,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	16 366 200,00 €	19 494 000,00 €	26 198 800,00 €	29 004 600,00 €
Souscriptions augmentant le capital	25 521 parts	15 710 parts	33 972 parts	14 161 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	0 part	71 parts	448 parts	132 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

### 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>2</sup>	175,16 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>3</sup>	206,47 €
Valeur de retrait (par part) <sup>4</sup>	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2020	101,22 €



**120 jours calendaires**

Délai de jouissance<sup>5</sup>

## Informations ISR

Retrouvez sur notre site Internet ([www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) tous les documents relatifs à la stratégie ISR de la SCPI Fair Invest (certificat du label ISR Immobilier, Charte éthique et d'investissement, Code de transparence, Politique d'engagement des parties prenantes clés, Rapport ISR...).

## Vie sociale

Le 20 octobre 2021, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au 30 septembre. Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra le 24 mars 2022.

<sup>1</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>3</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>4</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>5</sup>Délai de jouissance depuis la constitution. - A compter de la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier par la Société de Gestion.

# 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 - 105, boulevard Haussmann - 75008 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**

105, boulevard Haussmann 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 1 000 000 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

105, boulevard Haussmann - 75008 Paris • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

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

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

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