

4<sup>ème</sup> trimestre 2021Bulletin trimestriel  
d'informationValide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Toute l'équipe de Norma Capital vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2022 : santé, sérénité et réussite dans tous vos futurs projets ! L'année 2021 fut riche et dense en acquisitions, collecte et résultats pour votre SCPI, dans un contexte de crise sanitaire toujours présente. Ce bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre vous dresse également un premier bilan de l'année en parallèle de la situation pour le trimestre.

Dans le cadre de la labellisation ISR obtenue en novembre 2020, signe de l'engagement de votre SCPI pour une épargne utile et responsable, un audit annuel de suivi a été réalisé. Nous sommes fiers de vous annoncer que celui-ci a, une fois de plus, confirmé la stratégie d'investissement socialement utile de votre SCPI qui axe ses investissements principalement sur la santé et l'éducation.

Cette fin d'année rime aussi avec la signature du partenariat avec le groupe REALITES portant sur la vente des murs des futurs Pôles Santé MedCorner City, filiale d'usage du groupe, à votre fonds Fair Invest. A ce jour, 5 Pôles Santé sont en cours de construction et 6 sont en phase de montage. Le premier portefeuille comprend plus de 2800 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le bilan du trimestre, votre SCPI offre des résultats remarquables, avec une épargne qui reste dynamique. Avec près de 150 nouveaux associés, la collecte globale du trimestre s'élève à plus de 4,7 M€, soit un total de plus de 17 M€ sur l'ensemble de l'année 2021. En termes de performances, votre SCPI offre un taux de distribution de 4,73%, soit un dividende annuel global de 9,42€/part en pleine jouissance sur le trimestre.

Votre SCPI finit également l'année sur de belles acquisitions qui viennent rejoindre le portefeuille déjà existant : 6 nouveaux actifs, principalement dans le domaine du médical et du paramédical, pour un total de plus 3300 m<sup>2</sup>. Le patrimoine immobilier de votre SCPI qui accueille des locataires dont les activités sont jugées essentielles et ne sont pas, ou peu, impactées, est résilient puisque le taux de recouvrement sur le trimestre reste de 100%, comme pour l'ensemble de l'année 2021.

Votre SCPI Fair Invest dresse donc un bon bilan de l'année 2021 que vous pourrez retrouver prochainement plus en détail dans le prochain rapport annuel de votre SCPI. L'année 2022 s'annonce également sous de bons augures, en termes d'objectifs d'investissements et de promotion d'une épargne utile et responsable.

Bonne lecture,



## L'essentiel

Taux de distribution 2021<sup>1</sup>4,73 %<sup>2</sup>Prix de la part<sup>3</sup>  
200 €Capitalisation  
33 527 000 €Dividende T4  
2021  
2,47 €  
versé le 21/01/2022Nombre  
d'associés  
1254Note ESG  
2020<sup>4</sup>  
55/100

<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 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.



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

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

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

## État du patrimoine



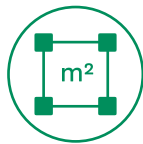
18

Immeubles (dont VEFA signées)



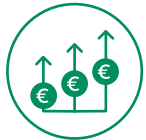
19

locataires



10 498 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



100 %

TOF<sup>5</sup>



100 %

TOP<sup>5</sup>



Bureaux



Commerces

### Répartition thématique<sup>6</sup>



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

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



- Auvergne Rhône-Alpes 15 %
- Ile-de-France 27 %
- Bretagne 14 %
- Normandie 5 %
- Centre-Val de Loire 4 %
- Nouvelle-Aquitaine 11 %
- Grand Est 12 %
- Occitanie 5 %
- Hauts-de-France 5 %
- Pays de la Loire 2 %

### Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Paris 10 (75)



Date d'acquisition : **25/11/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **1 554 900 €**  
 Surface : **161 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **COSEM (centre dentaire)**  
 Note ESG à l'acquisition : **58/100**



Reims (51)



Date d'acquisition : **25/11/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **333 500 €**  
 Surface : **151 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Studios Comme J'aime**  
 Note ESG à l'acquisition : **55/100**



Saint-Brieuc (22)



Date d'acquisition : **16/12/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **4 476 000 €**  
 Surface : **1631,48 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **MedCorner City (cabinet médical)**  
 Note ESG à l'acquisition : **42/100**



Cherbourg-en-Cotentin (50)



Date d'acquisition : **16/12/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **1 477 000 €**  
 Surface : **512,1 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **MedCorner City (cabinet médical)**  
 Note ESG à l'acquisition : **41/100**



Villenave-d'Ornon (33)



Date d'acquisition : **28/12/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **1 900 100 €**  
 Surface : **536,83 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **MedCorner City (cabinet médical)**  
 Note ESG à l'acquisition : **42/100**



Antony (92)



Date d'acquisition : **28/12/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **1 074 525 M€**  
 Surface : **360 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Dentapte (cabinet dentaire)**  
 Note ESG à l'acquisition : **41/100**  
**En cours de réhabilitation**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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

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

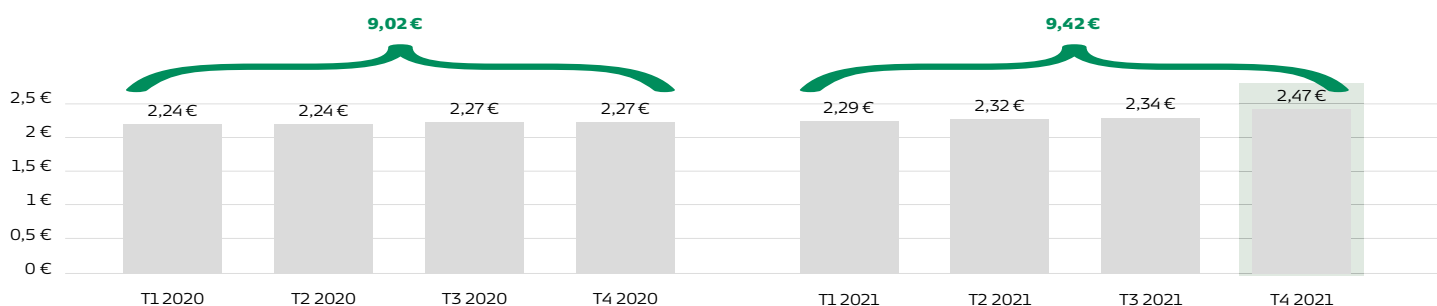
<sup>6</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<sup>7</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>8</sup>AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

## Performances du trimestre

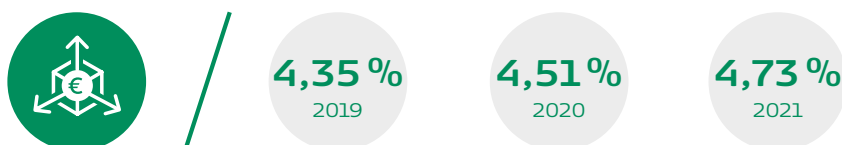
### Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>8</sup>



### Évolution du capital

	Au 31/03/2021	Au 30/06/2021	Au 30/09/2021	Au 31/12/2022
Capital nominal	15 790 140,00 €	21 221 028,00 €	23 493 726,00 €	<b>27 156 870,00 €</b>
Nombre de parts	97 470 parts	130 994 parts	145 023 parts	<b>167 635 parts</b>
Nombre d'associés	835 associés	985 associés	1 106 associés	<b>1 254 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	3 127 800,00 €	6 704 800,00 €	2 805 800,00 €	<b>4 522 400,00 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	19 494 000,00 €	26 198 800,00 €	29 004 600,00 €	<b>33 527 000,00 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	15 710 parts	33 972 parts	14 161 parts	<b>23 290 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions / Transferts	71 parts	448 parts	132 parts	<b>678 parts</b>
Effet de levier	0,00%	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>
Ratio des autres engagements <sup>9</sup>	0,00%	0,00%	0,00%	<b>18,58%</b>

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



### Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>200,00 €</b>
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 €



**120 jours calendaires**

Délai de jouissance<sup>13</sup>

## Vie sociale

La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 24 mars 2022. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Informations Finance Responsable

Dans le cadre de sa labellisation ISR Immobilier (depuis novembre 2020), votre SCPI Fair Invest a passé son premier audit de renouvellement du label. Sa stratégie a une nouvelle fois été validée par l'AFNOR. Vous pouvez retrouver sur notre site internet tous les documents relatifs à la stratégie ISR de votre SCPI.

<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 la constitution. - À 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)