



Rapport Annuel 2021





Sommaire

Lettre aux associés	4		
01. Présentation	5		
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6		
Objectif de gestion	7		
Organes de gestion et de contrôle	7		
Chiffres clés au 31 décembre 2021	8		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	8		
Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel	9		
02. Rapport de Finance Responsable	11		
Contexte règlementaire	12		
Label ISR Immobilier	13		
Investissements	13		
03. Rapport de gestion	15		
Informations générales	16		
Évolution du capital et marchés des parts	17		
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2021	18		
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	19		
Gestion du patrimoine	19		
Résultats financiers	20		
Valeurs de la SCPI	21		
Informations complémentaires	22		
04. Rapport du Conseil de Surveillance	25		
		05. Comptes Annuels	27
		État du patrimoine au 31 décembre 2021	28
		Tableau de variation des capitaux propres	29
		État des engagements	30
		Compte de résultat de l'exercice	31
		Annexes financières	32
		06. Rapports du Commissaire aux Comptes	35
		Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	36
		Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	38
		07. Ordre du jour et projet de résolutions	39
		Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	40
		Projet de résolutions	40
		Annexes - Nomination des Membres du Conseil de Surveillance	43



Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

C'est l'heure de dresser le bilan de l'année 2021 pour votre SCPI Fair Invest. Ce dernier est positif, à la fois en termes de collecte, d'investissements et de stratégie ISR. Votre SCPI continue sa croissance en investissant dans des activités socialement utiles, notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation.

Toute l'équipe de Norma Capital est ravie de partager avec vous, dans ce Rapport Annuel, le bilan complet et détaillé de votre SCPI au 31 décembre 2021.

Le contexte de l'année 2021 se situe dans la continuité de l'année précédente : une crise sanitaire et économique qui aurait pu impacter la perception des loyers de votre SCPI. Par une approche au cas par cas et un dialogue régulier avec les locataires, votre SCPI a permis à son patrimoine immobilier socialement utile de rester résilient. En effet, sur l'année, votre SCPI Fair Invest affiche un taux de recouvrement des loyers de 100 %.

En termes de performances, votre SCPI Fair Invest poursuit sa croissance et se situe au-dessus de la moyenne du marché. En 2021, alors que le Taux de distribution moyen des SCPI* est de 4,45 % (vs. 4,18 % en 2020), Fair Invest affiche un Taux de distribution 2021 de 4,73 % (vs. 4,51 % en 2020), soit une distribution annuelle de 9,42 €/part, pour une part en pleine jouissance.

L'année écoulée a également accueilli plus de 500 nouveaux associés, pour une collecte globale de près de 18 millions d'euros. La capitalisation de votre SCPI s'établit donc à plus de 33,5 millions d'euros à la fin d'année.

2021 a aussi été une année riche en termes d'acquisitions pour votre SCPI. 11 actifs viennent compléter son parc immobilier, pour un montant global de plus de 21 millions d'euros et plus de 7 000 m². Ces acquisitions sont principalement liées aux secteurs de la santé et de l'éducation : pharmacie, centres médicaux, opticien, laboratoires d'analyses médicales, crèches... Afin de poursuivre cette croissance et cette dynamique d'acquisition, Fair Invest a également signé un partenariat avec le groupe REALITES portant sur la vente des murs des futurs Pôles Santé MedCorner City, filiale de maîtrise d'usage du même groupe. À la date du présent rapport, 5 Pôles Santé sont en cours de construction, et 6 autres Pôles sont en phase de montage. Cette collaboration est unique sur le marché et permet de développer l'offre médicale de proximité. L'objectif est d'ouvrir une vingtaine d'établissements à horizon 3/5 ans.

Cette année fut, une fois de plus, synonyme d'ISR (Investissement Socialement Responsable) pour votre SCPI. Créée en 2018, votre SCPI Fair Invest a été construite autour des exigences du label ISR Immobilier. Après avoir fait partie des premiers fonds à obtenir ce label en novembre 2020, votre SCPI a fait l'objet d'un audit annuel de suivi, qui a confirmé le respect de la stratégie d'investissement socialement utile et responsable de votre SCPI.

2021 fut enfin une année riche en récompenses couronnant le travail fait sur votre SCPI, notamment en lien avec sa stratégie ISR et la gestion ESG de ses actifs. En effet, Fair Invest a été distinguée par plusieurs médias au cours de l'année :



Prix de la Meilleure SCPI labellisée ISR (actifs inférieurs à 500 millions d'euros) par Gestion de Fortune.



Top d'Or 2021 SCPI « Eco Responsable » par Tout Sur Mes Finances.

Le bilan 2021 de votre SCPI est donc très positif et répond aux objectifs fixés en début d'année dernière. Pour l'année 2022, Fair Invest poursuivra sa stratégie d'investissement à travers notamment d'actifs liés aux secteurs de la santé et de l'éducation, tout en répondant aux exigences du label ISR Immobilier et en augmentant ses actions ESG pour la gestion de son parc immobilier.

En vous souhaitant une bonne lecture de ce bilan complet de l'année.



01. Présentation

*Source : IEIF. Données au 31 décembre 2021.



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.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI Fair Invest

La SCPI Fair Invest est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n°18-29. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres

- Madame Amal ABOULKHOUATEM, présidente du Conseil de Surveillance ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENANT ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Madame Daouila DRICI ;
- Monsieur Luc JOTTREAU ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSSEN ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

10 postes à pourvoir, soit la totalité des mandats des membres du Conseil de Surveillance.

Nombre de candidats

12 candidats (dont 7 dont les mandats prennent fin).

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréee par l’Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l’agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA.
Suppléant : Salustro Reydel.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personne en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital, 105, boulevard Haussmann, Paris (75008), 01.42.93.00.77

Objectif de gestion

Patrimoine et 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.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l’Union Européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l’article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI Fair Invest ne poursuit pas d’objectif d’investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l’Union Européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI. La SCPI Fair Invest prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d’investissement et engage une démarche d’amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La SCPI Fair Invest a ainsi 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.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l’objet d’une évaluation ESG préalablement à l’acquisition, réalisée par un prestataire externe sur la base d’une Grille ISR identique pour tous les actifs, et chaque actif disposera dans la durée d’une note ESG d’origine, d’un plan d’amélioration ESG, d’une note ESG « à date » et d’une note ESG cible. Cette approche de type best in progress est fondée sur 25 critères ESG, répartis en trois catégories (6 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment l’utilité sociale ou la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l’engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d’évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI Fair Invest disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.

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.

En dehors d’Auvergne-Rhône-Alpes, des transactions entre 50 à 100 millions d’euros ont été enregistrées à Bordeaux (LES CIMES), à Nice (NEO) et à Nantes (ILOT JALLAIS).

Commerces

2021, le creux de la vague

Sur le marché de l’investissement commerces, 2021 pourrait bien marquer le creux de la vague, avec un volume total provisoire de 3,1 milliards d’euros investis en murs de commerce. En recul de – 32 % par rapport à la moyenne décennale et de – 30 % par rapport à 2020, on retrouve cependant un niveau d’activité qui reste comparable à la sortie de crise des années 2010-2013 : on ne peut donc pas parler d’effondrement. 2020 avait bénéficié de nombreuses négociations pré-crise, 2020 a dû « faire avec » le ralentissement de l’activité et les incertitudes concernant les revenus et les chiffres d’affaires. La part du compartiment commerce dans le marché de l’investissement en immobilier banalisé se réduit à 12 % (16 % en 2020), son plus bas niveau depuis 2008, et ce, au bénéfice du compartiment logistique qui affiche son record à 20 %, sous l’impulsion d’une activité e-commerce en plein essor.

Un vent d’optimisme pour 2022

L’année 2022 devrait afficher de meilleures performances à l’investissement en commerces, grâce à l’apparition de quelques signaux de reprise, à commencer par le retour de certains investisseurs qui avaient déserté le marché. L’appétit reste par ailleurs élevé sur plusieurs typologies d’actifs comme les *retail parks* ou les commerces alimentaires. Si le compartiment des centres commerciaux est encore un peu en retrait, il pourrait retrouver davantage d’attractivité avec la mise sur le marché prochaine de certains actifs de qualité. Le retour des transactions de commerces de centre-ville, qui ont largement fait défaut en 2021, est également très attendu l’année prochaine. Enfin, un report des investissements de la logistique vers le commerce pourrait intervenir à la faveur de la forte compression des taux en cours sur la logistique, au regard du repricing déjà enregistré sur les actifs retail. Cela pourrait notamment concerner les fonds SCPI et les fonds d’investissement, qui disposent de liquidités importantes et cherchent à se diversifier, tout en retrouvant des niveaux de rendement plus attractifs. Dans ce contexte, quelques compressions de taux pourraient intervenir en *2022* sur les actifs les plus résilients, tels que les actifs périphériques (*retail parks* et zones commerciales).

Logistique

Volume stratosphérique

L’immobilier logistique termine l’année 2021 sur le volume record (provisoire) de 4,9 milliards d’euros engagés, à l’issue d’un 4^e trimestre spectaculaire (plus de 2 milliards d’euros). À 2 ans du déclenchement de la crise Covid, et dans un marché de l’investissement qui corrige, les actifs logistiques surperforment : leur poids (20 %) a même dépassé le commerce (12 %), une première en 12 ans. L’adaptation de l’outil d’entreposage aux mutations d’un commerce qui multiplie ses modes d’achat, ses formats et ses possibilités de livraison continue de déplacer le curseur de l’investissement vers la logistique. En outre, la demande des utilisateurs et les niveaux de loyers confirment la qualité du sous-jacent locatif.

Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l’étude de marché réalisée par l’expert Cushman & Wakefield.

Contexte économique

Panorama économique : du sable dans les rouages de la reprise

La confiance affichée à l’automne suite au rebond du PIB du 3^e trimestre (+ 3 %) a été tempérée en fin d’année par le chassé-croisé entre les variants Delta et Omicron, ramenant la croissance à 0,5 % au 4^e trimestre et à 6,7 % sur l’ensemble de 2021. Bien que très partiel, le retour du tourisme international depuis l’été a entretenu la consommation (+ 4,5 % en 2021) et favorisé le dynamisme des échanges commerciaux. Mais l’envolée des contaminations ces dernières semaines rebat les cartes et tempère l’optimisme sur la vigueur de la reprise espérée. Les interventions publiques se prolongent dans les secteurs toujours impactés par la crise, alimentant la dette qui dépasse 115 % du PIB en fin d’année. La France démarre donc 2022 sur des perspectives plus mesurées, qui pourraient se révéler insuffisantes en cas de difficultés imprévues : + 3,6 % de croissance moyenne en 2022 et 2,2 % en 2023, avant de ralentir à 1,4 % en 2024 selon l’INSEE et la Banque de France. L’indice du climat des affaires recule légèrement en décembre (109,6), après avoir culminé à plus de 113 en juin et novembre, alors que l’indice de moral des ménages se maintient aux alentours de 100 et se rapproche en fin d’année des niveaux pré-crise. La situation sur le marché du travail s’est normalisée au 3^e trimestre 2021 avec un niveau d’emploi salarié proche de celui d’avant-crise, et a légèrement reculé au 4^e trimestre sous l’effet du ralentissement de l’activité dû à la situation sanitaire.

Taux directeurs : financement et spread immobilier toujours favorables

Les taux interbancaires sont stables ; ils s’établissent à – 0,492 % pour l’EONIA et – 0,5825 % pour l’EURIBOR, des conditions favorables de financement, sur fond de plus grande sélectivité des établissements bancaires quant à la qualité des actifs à financer. Après plusieurs trimestres de volatilité, l’OAT reste en territoire très faiblement positif (+ 0,02 %). Le compartiment immobilier conserve donc encore une belle attractivité par comparaison à d’autres classes d’actifs. Cette configuration devrait soutenir les volumes d’investissement de l’année 2022, avec toutefois des interrogations sur les conséquences d’un éventuel ajustement de la politique monétaire de la BCE face à l’installation d’un contexte clairement inflationniste.

Une deuxième partie d’année en forme de reprise

Les conséquences de la crise sanitaire ont touché le marché de l’investissement en immobilier d’entreprise au cours du 1^{er} semestre 2021, après avoir impacté le marché utilisateurs en 2020. Le 2^e semestre marque toutefois un rebond des deals sur toutes les classes d’actifs : les 3^e et 4^e trimestres témoignent une activité proche de celle enregistrée en 2020 à la même période, avec un volume investi de 10,5 milliards d’euros sur la seule fin d’année (données provisoires). Malgré cette reprise, 2021 se termine sur un montant total de 25 milliards d’euros transactés, en retrait pour l’instant de 11 % sur un an, un niveau qui restera loin des montants établis sur les 5 dernières années (en moyenne 31 milliards d’euros).

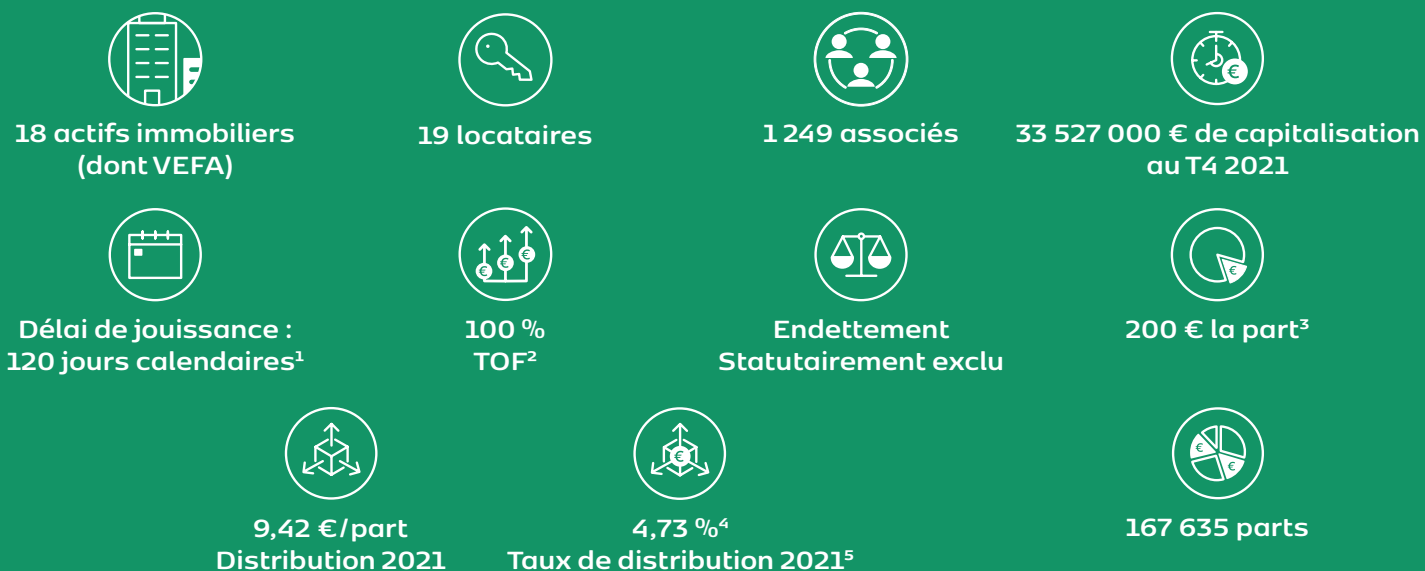
Bureaux - Régions

Une activité quasiment aux niveaux d’avant-crise

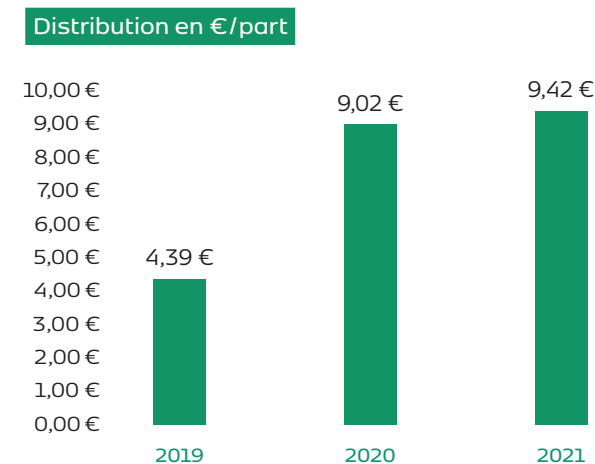
Après déjà un 1^{er} semestre encourageant (près de 1,2 milliard d’euros engagés), l’investissement bureaux en régions a continué crescendo, avec près de 900 millions d’euros d’acquisitions au 3^e trimestre, et encore 1,2 milliard d’euros en fin d’année, soit un total provisoire pour 2021 de 3,2 milliards d’euros (+ 15 % sur un an, et + 50 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années). Le marché renoue donc déjà avec des volumes proches des niveaux enregistrés avant crise, et qui témoignaient de l’attrait durablement renforcé des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux, et au vu des nouvelles dynamiques démographiques et économiques les animant. Ces derniers restent néanmoins vigilants dans leur recherche de diversification et se positionnent sur des typologies d’actifs CORE (36 %) et CORE+ (46 %).

Le nombre d’opérations recensées est un peu plus faible qu’en 2020 (188 pour 194), dont la moitié signée sur des montants unitaires inférieurs à 10 millions d’euros. Cependant, 18 transactions (pour 11 en 2020) ont été comptabilisées sur des volumes entre 50 et 200 millions d’euros, représentant 1,2 milliard investi. Au 4^e trimestre, 2 transactions pour plus de 100 millions d’euros ont été actées (SILKY WAY à Villeurbanne et WORK IN PARK à Lyon 7^e).

Chiffres clés au 31 décembre 2021

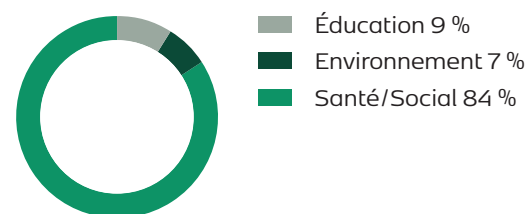


Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel

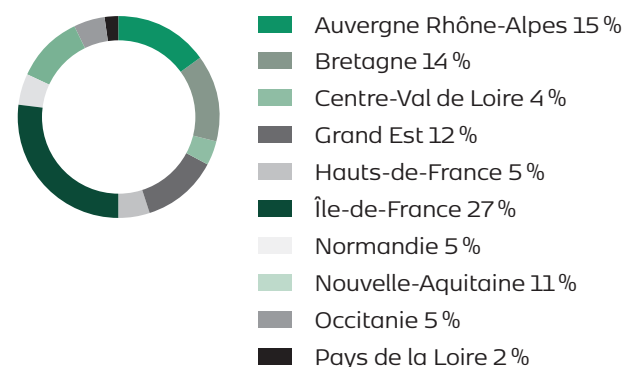


Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

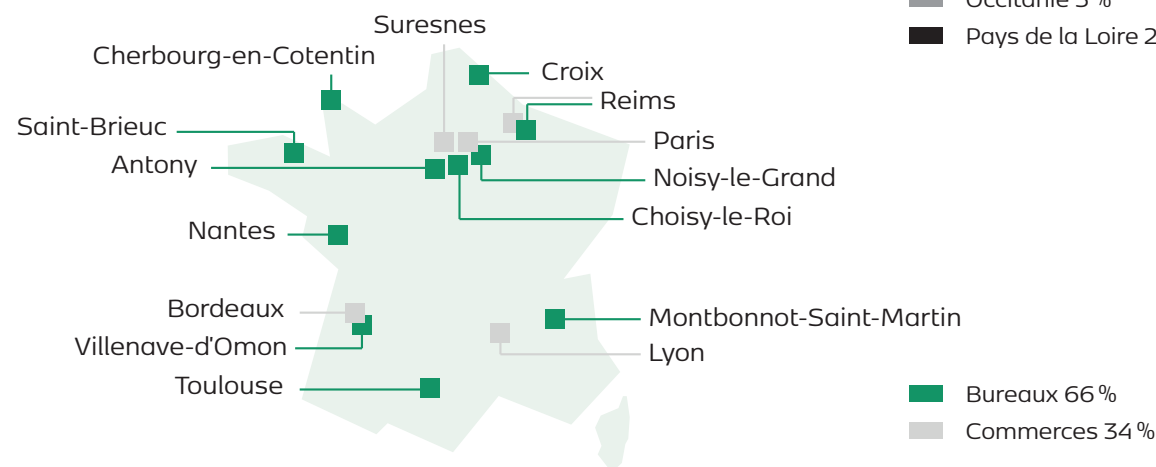
Répartition thématique⁶



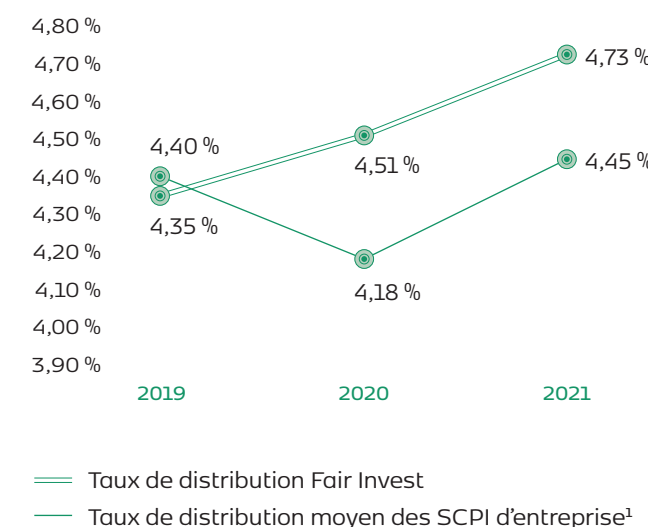
Répartition géographique⁷



Répartition typologique⁷



Taux de distribution annuel



¹Délai 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. À compter du 1^{er} avril 2022, le délai de jouissance de la SCPI Fair Invest évolue au 1^{er} jour du 6^e mois.
²TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.
³Minimum de 5 parts pour une première souscription.
⁴Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.
⁵Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
⁶Répartition établie selon le montant des loyers.
⁷Répartitions établies par rapport à la valeur vénale des actifs.

¹Source : IEIF. Données au 31/12/2021.



02. Rapport de Finance Responsable



La **Finance Responsable**¹ se développe depuis plusieurs décennies et souvent sous l'essor de certaines crises économiques, financières ou plus récemment sanitaires. Il en découle une volonté pour les épargnants et les acteurs institutionnels **de donner du sens à leur épargne et de la rendre plus utile**. Des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

L'immobilier d'entreprise est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Ces lieux toujours plus modernes et agréables à vivre pour leurs usagers favorisent leurs activités et leur développement. Cependant, il ne peut pas être ignoré que ce secteur est également un grand consommateur d'énergie et un fort contributeur au niveau national des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte où la prise en compte du changement climatique par de nombreux acteurs et par la société civile se renforce, Norma Capital souhaite contribuer à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI une nouvelle partie dédiée à la Finance Responsable.

Contexte réglementaire

L'année 2021 a été marquée par l'arrivée de nombreux textes Européens et Français qui impactent la communication employée par les Sociétés de Gestion vis-à-vis des associés des fonds et le niveau de détail d'éléments extra-financiers à communiquer ou à prendre en compte.

Règlement « Disclosure »

Le règlement (UE) 2019/2088 « Disclosure » ou SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers a eu ses premiers effets le 10 mars 2021. L'un des premiers changements que les investisseurs et associés ont pu observer est l'apparition d'une classification selon une notion d' « Articles » des fonds commercialisés en Europe.

- **Article 6** : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 suivants ;
- **Article 8** : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- **Article 9** : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Il est cependant rendu très compliqué pour une SCPI d'obtenir une classification en Article 9 car elle impliquerait par exemple d'investir uniquement dans des immeubles ayant une performance énergétique proche ou meilleure que celle d'immeubles neufs. Cette stratégie proche d'une stratégie « *best in class* » consistant à ne sélectionner que des immeubles neufs ou ultra performants ne permettait pas la création de valeur que nous souhaitons pour votre SCPI et n'a donc pas été retenue.

Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable et agit auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent d'ailleurs une méthodologie ESG et ont adopté une démarche « *best in progress* » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables.

Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propre à la SCPI.

Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontaire **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

Loi Énergie Climat – Article 29

La France s'était, dès 2015, dotée d'un cadre réglementaire en matière de transparence extra-financière des investisseurs avec notamment l'article 173-VI de la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (non applicable aux SCPI).

L'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 (Loi Énergie-Climat) vient renforcer ce dernier dispositif en y intégrant les dernières obligations européennes comme le dispositif *Disclosure* ou encore la Taxonomie. Cet article complète également le droit européen dans trois domaines clés complémentaires : le climat, la biodiversité et l'intégration pleine et entière des facteurs ESG dans les dispositifs de gestion des risques, de gouvernance et d'accompagnement de la transition des acteurs de marché.

La SCPI n'est, au 31 décembre 2021, pas concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils réglementaires définis. Norma Capital vous invite toutefois à consulter sur la page « **Nos Engagements** » de son site internet les informations qui ont attiré à ce texte dans le courant de l'été 2022.

Décret Éco-Énergie tertiaire

La loi ELAN portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a créé une obligation de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Elle est précisée par le décret du 23 juillet 2019 et l'arrêté du 10 avril 2020 et suivants. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique...) de plus de 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. L'obligation qui porte sur les Entités Fonctionnelles Assujetties (celles qui payent et consomment l'énergie notamment) vise à une réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire français d'au moins 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

L'objectif est à atteindre soit en valeur relative (ex : - 40 % de consommation d'énergie), soit par un seuil fixé par arrêté entre les valeurs seuils (ex : bureaux standards entre 100 et 115 kWh/m² en fonction des aménagements et de la zone géographique du bien).

En ce qui concerne les obligations de votre SCPI, Norma Capital a informé vos locataires de l'existence de ce texte et des contraintes de suivi et d'amélioration des performances énergétiques pour eux dans le temps. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée OPERAT visant à collecter des données énergétiques et assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

Norma Capital a d'ores et déjà saisi le patrimoine de votre SCPI permettant ainsi à tous les locataires concernés par le texte de saisir leurs données de consommations énergétiques et de répondre à leurs obligations d'amélioration de la performance environnementale des locaux loués.

Label ISR Immobilier

Point marché

Au 31 décembre 2021, 37 fonds immobiliers (dont 20 SCPI) sont labellisés ISR Immobiliers, ce qui représente 42,2 milliards d'euros de capitalisation¹ (35,9 % du marché). Ces résultats confirment l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Cette labellisation est le résultat de l'engagement de équipes de Norma Capital depuis 2017 et du travail mené avec ses parties prenantes sur les immeubles sous gestion.

Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

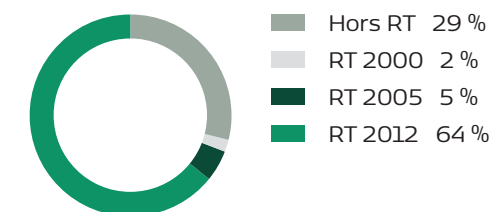
Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2021 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.

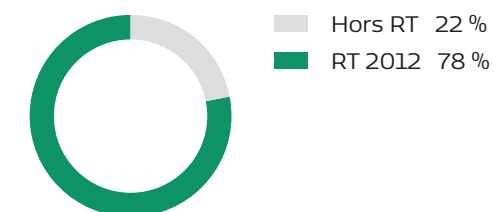
Investissements

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur (RT 2012). Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 71 % d'immeubles récents et 29 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance énergétique.

Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2021)



Répartition du patrimoine acquis en 2021 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2021)



¹Source : ASPIM, « Les fonds immobiliers grand public 2021 ».

Réglementation Thermique

La réglementation européenne incite les États membres à mettre en place des normes constructives exigeantes assurant la qualité des constructions mais également des seuils de performances (consommation d'énergie et d'émission de carbone) maximaux à atteindre.

Pour une même génération d'immeubles, les performances théoriques (n'incluant pas l'utilisation réelle du bâtiment) doivent être proches. Les immeubles construits (date de dépôt du permis de construire) avant 2001 bénéficient de réglementations constructives mais non contraignantes d'un point de vue de la performance énergétique : ils seront donc classés dans la catégorie « Hors RT ». À l'opposé, les immeubles plus récents construits à partir de 2013 seront classés dans la catégorie « RT 2012 » et donc théoriquement plus performants.

Ainsi, en théorie, plus un immeuble est récent, moins il devrait consommer d'énergie et, donc, plus il sera performant. En pratique, l'occupation, le climat, la qualité de la maintenance et de la gestion seront tout aussi importants que la qualité constructive. Un immeuble ancien pourra se voir calculer une performance énergétique meilleure grâce à une gestion pilotée et optimisée. Ainsi le panachage d'actifs, neufs et anciens initié par votre Société de Gestion permettra d'avoir un impact vertueux sur les performances énergétiques et carbone à la fois du parc récent, par une bonne maintenance des installations, et également du parc déjà bâti, en sensibilisant les occupants et en agissant avec eux pour générer de véritables économies d'énergies et donc de gaz à effet de serre.



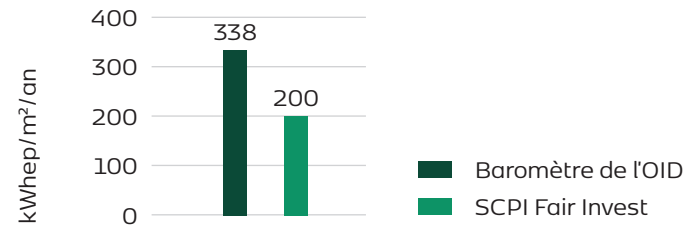
¹La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).

Vision marché

Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe à la communication des données extra-financières pour le « Baromètre de l'Immobilier Responsable » et le « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.



Indicateur de consommation énergétique pour l'année 2021 (en énergie primaire)

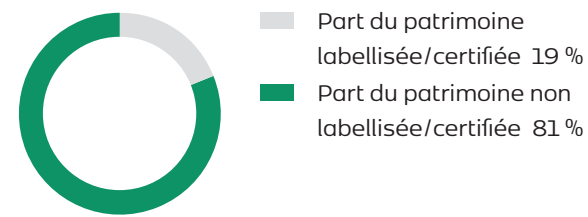


Pour 2021, les performances de votre SCPI¹ surperforment celles du Baromètre de l'OID. Cette bonne performance est à mettre au crédit de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.

Labellisation et certification du patrimoine

Les certifications ou les labels obtenus sur les immeubles ne sont pas un objectif en soi de la Société de Gestion. Les immeubles labellisés ou certifiés peuvent engendrer un coût supplémentaire à l'acquisition et à la gestion, qui n'est pas systématiquement synonyme de meilleure performance extra-financière. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2021, le taux d'immeubles certifiés atteint 19 %.

Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2021)



¹Données issue du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 71 % des surfaces de votre patrimoine.



03. Rapport de gestion



Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2021, les associés de la SCPI ont approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de la Société qui a été portée à 80 000 000 euros et la modification des statuts de la Société.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a acquis 11 actifs :

- un local commercial à Paris 5^e (75), 15, rue du Puits de l'Ermitte, loué à un centre dentaire ;
- des locaux commerciaux à Lyon 8^e (69), 101, avenue Jean Mermoz, loués à une pharmacie, un opticien et à un centre de kinésithérapie respiratoire ;
- des locaux de bureaux à Reims (51), 4, rue Pierre Hadot, loués à une compagnie pharmaceutique ;
- des locaux de bureaux à Choisy-Le-Roi (94), 43, avenue Louis Luc, loués à la Médecine du travail ;
- des bureaux à Montbonnot Saint-Martin (38), 26, avenue Jean Kuntzmann, loués à un créateur de solutions numériques pour le monde de la santé ;
- un local commercial à Paris 10^e (75), 124, boulevard de Magenta, loué à un cabinet dentaire ;
- un local commercial à Reims (51), 40, avenue de Laon, loué à un centre de rééquilibrage alimentaire ;
- un lot de bureaux à Antony (92), 17, avenue de la Résidence, loué à un cabinet dentaire ;
- 3 ensembles de bureaux en VEFA à Saint-Brieuc (22), Cherbourg (50) et Villenave d'Ornon (33), pré-loués à un centre médical.



Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Crise de la Covid-19

L'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020 a perduré au cours de l'année 2021. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Objectifs et perspectives

En 2022, la SCPI Fair Invest poursuivra la diversification de son parc immobilier et l'acquisition de biens socialement utiles, dont notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation.

Des actions liées à la stratégie ISR de Fair Invest et sa gestion ESG des actifs du patrimoine immobilier continueront à être développées. Par exemple, 2022 sera notamment l'année de mise en place concrète du partenariat avec le groupe REALITES et sa filiale de maîtrise d'usage MedCorner City, dont le pipeline est de près de 45 M€ pour une vingtaine de projets, pour un total de 12 500 m².

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société de Gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité et n'a pas eu d'incidence sur l'activité de la Société.

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Assemblée Générale 2022

Outre l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les associés sont également appelés à s'exprimer lors de la prochaine Assemblée Générale sur la nomination de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivent à échéance.

La Société de Gestion a lancé un appel à candidature et les associés auront en conséquence à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et jusqu'à la date du 31 mars 2022, la Société a acquis 3 actifs :

- des locaux de bureaux à Bordeaux (33), 8, rue du professeur André Lavignolle, loués au Département de la Gironde pour sa Maison des Solidarités ;
- des locaux commerciaux à Nice (06), 2, rue du Colonel Gassin, loués à Basic Fit ;
- des locaux commerciaux à Rueil-Malmaison (92), 28, avenue Paul Doumer, loués à un cabinet médical et une pharmacie.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2021	200,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2021	180,00 €
Taux de distribution ¹	4,73 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	0,00 %

Bilan au 31/12/2021

Capital nominal	27 156 870,00 €
Total des capitaux propres	29 036 237,42 €
Immobilisations locatives	22 431 836,00 €
TOTAL DU BILAN	30 012 849,03 €

Autres informations au 31/12/2021	Global	Par part
Bénéfice distribuable	948 752,98 €	10,05 €
Dividende distribué	888 867,75 €	9,42 €

Patrimoine au 31/12/2021	Global	Par part
Valeur vénale (valeur d'expertise)	24 110 800,00 €	143,83 €
Valeur comptable	22 431 836,00 €	133,81 €
Valeur de réalisation	30 750 301,42 €	183,44 €
Valeur de reconstitution	36 107 205,08 €	215,39 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	1 475 172,00 €	1 652 831,50 €	9 106	87	49 585,00 €	200,00 €
2019	4 790 340,00 €	5 745 631,50 €	29 570	371	409 491,46 €	200,00 €
2020	13 256 622,00 €	16 197 831,50 €	81 831	733	1 064 652,55 €	200,00 €
2021	27 156 870,00 €	33 358 631,50 €	167 635	1 249	1 737 397,50 €	200,00 €

Évolution de la rentabilité par part


	2019	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	4,39 €	9,02 €	9,42 €
Rentabilité de la part (TDVM) ¹	4,35 %	4,51 %	4,71 %
Report distribuable cumulé par part	0,66 €	0,87 €	0,36 €

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


²VPM: division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2021



Paris 5^e (75) 
 Date d'acquisition : **février 2021**
 Surface : **205 m²**
 Locataire : **Centre médico-dentaire**
 Note ESG (acquisition) : **53/100**




Lyon (69) 
 Date d'acquisition : **février 2021**
 Surface : **733 m²**
 Multi-locataire (pharmacie...)
 Note ESG (acquisition) : **56/100**




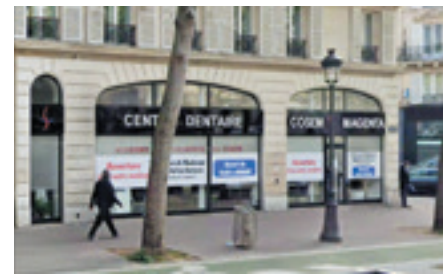
Reims (51) 
 Date d'acquisition : **mai 2021**
 Surface : **1 440 m²**
 Locataire : **Boehringer France**
 Note ESG (acquisition) : **46/100**




Choisy-le-Roi (94) 
 Date d'acquisition : **juillet 2021**
 Surface : **330 m²**
 Locataire : **CIAMT**
 Note ESG (acquisition) : **41/100**




Montbonnot St-M. (38) 
 Date d'acquisition : **août 2021**
 Surface : **1 060 m²**
 Locataire : **Maincare Solutions**
 Note ESG (acquisition) : **58/100**




Paris 10^e (75) 
 Date d'acquisition : **novembre 2021**
 Surface : **161 m²**
 Locataire : **Cabinet dentaire**
 Note ESG (acquisition) : **58/100**




Reims (51) 
 Date d'acquisition : **novembre 2021**
 Surface : **151 m²**
 Locataire : **Studio Comme J'aime**
 Note ESG (acquisition) : **55/100**




Saint-Brieuc (22) VEFA* 
 Date d'acquisition : **décembre 2021**
 Surface : **1 622 m²**
 Locataire : **MedCorner City**
 Note ESG (acquisition) : **NA**




Cherbourg (50) VEFA* 
 Date d'acquisition : **décembre 2021**
 Surface : **731 m²**
 Locataire : **MedCorner City**
 Note ESG (acquisition) : **NA**




Antony (92) VEFA* 
 Date d'acquisition : **décembre 2021**
 Surface : **340 m²**
 Locataire : **Centre dentaire**
 Note ESG (acquisition) : **41/100**



Villenave d'Ormon (33) VEFA* 
 Date d'acquisition : **décembre 2021**
 Surface : **537 m²**
 Locataire : **MedCorner City**
 Note ESG (acquisition) : **NA**

 Commerces

 Bureaux

*VEFA :
 Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.
 Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2021).

	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL
Paris	0,00 %	15,20 %	15 %
Région parisienne	5,42 %	6,58 %	12 %
Autres régions	60,13 %	12,67 %	73 %
TOTAL	65,55 %	34,45 %	100 %

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2021 (HT/HC) (en euros)	1 098 661,02 €
Nombre de locataires au 31/12/2021	19
Taux de vacance au 31/12/2021	0,00 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2021 ¹	100,00 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2021 ²	100,00 %

Contentieux

Néant.

Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Travaux sur le patrimoine

Néant.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
28/05/2019	Commerce	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	358,77	100,00 %
12/06/2019	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Marguerite Thibert	347	100,00 %
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, rue du Centre	409,95	100,00 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ³ (31100)	2, place Pierre Potier	758	100,00 %
03/06/2020	Commerce	PARIS (75019)	15, passage des Mauxins	621	100,00 %
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	246	100,00 %
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78bis, rue de la Gare	637	100,00 %
23/02/2021	Bureaux	PARIS (75005)	15, rue du Puits de l'Ermitte	205,4	100,00 %
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	101, avenue Jean Mermoz	732,85	100,00 %
10/05/2021	Bureaux	REIMS (51100)	4, rue Pierre Hadot	1 440,06	100,00 %
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	330,40	100,00 %
05/08/2021	Commerce	MONTBONNOT ST-M. (38330)	26, avenue Jean Kuntzmann	1 059,59	100,00 %
25/11/2021	Commerce	PARIS (75010)	124, boulevard de Magenta	161	100,00 %
25/11/2021	Bureaux	REIMS (51100)	40, avenue de Laon	151	100,00 %
28/12/2021	Bureaux	ANTONY (92160)	17, avenue de la Résidence	360	100,00 %
TOTAL					100,00 %

Situation locative par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	TOF ¹
16/12/2021	Bureaux	SAINT-BRIEUC (22000)	58, rue La Fayette	1 631,48	100,00 %
16/12/2021	Bureaux	CHERBOURG-EN-COTENTIN (50120)	73, rue de la Paix	512,10	100,00 %
28/12/2021	Bureaux	VILLENAVE-D'ORNON (33140)	3, petit chemin de la Générale	536,83	100,00 %
TOTAL					100,00 %

¹Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables (TOF).

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

³L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2021		2020		2019		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus¹								
Recettes locatives brutes	11,64	100 %	12,56	100 %	7,49	100 %	-	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0 %	0,03	0 %	-	0 %	-	0 %
Produits divers	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
TOTAL REVENUS	11,64	100 %	12,59	100 %	7,49	100 %	-	0 %
Charges¹								
Commission de gestion	1,22	10 %	1,12	9 %	-	0 %	-	0 %
Autres frais de gestion	0,38	3 %	1,38	11 %	0,96	13 %	1,73	N/A
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Charges locatives non récupérables	0,06	0 %	0,39	3 %	-	0 %	-	0 %
Charges financières	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sous total charges externes	1,65	14 %	2,89	23 %	0,96	13 %	1,73	N/A
Amortissement net	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Patrimoine	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Autres	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Provisions nettes ²	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Pour travaux	0,25	2 %	0,11	1 %	0,48	6 %	-	0 %
Autres	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sous total charges internes	0,25	2 %	0,11	1 %	0,48	6 %	-	0 %
TOTAL CHARGES	1,90	16 %	3,00	24 %	1,44	19 %	1,73	N/A
Résultat brut	9,74	84 %	9,59	76 %	6,06	81 %	- 1,73	N/A
Variation report à nouveau	-	0 %	-	0 %	-	0 %	- 1,73	N/A
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,42	81 %	9,02	72 %	4,39	59 %	-	0 %

¹Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

²Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2021	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	17 160 800,00	10 452 200,00
Sommes restant à investir N-1	5 557 297,08	283 317,00
+ cessions d'immeubles	-	-
+ financement	-	-
- commission de souscription	1 737 397,50	1 064 652,55
- achat d'immeubles	13 845 461,00	3 973 875,00
- frais d'acquisition (non récupérables)	913 121,13	139 692,37
- divers (préciser)	-	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	6 222 117,45	5 557 297,08

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	22 396 736,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	6 639 501,42
Valeur comptable	29 036 237,42
Valeur comptable ramenée à une part	173,21

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en euros)
Valeur vénale	24 110 800,00
Valeur nette des autres actifs de la société	6 639 501,42
Valeur de réalisation	30 750 301,42
Valeur de réalisation ramenée à une part	183,44

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	(en euros)
Frais d'acquisition	1 443 551,92
Commission de souscription TTC	3 913 351,74
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	5 356 903,66
Valeur de reconstitution	36 107 205,08
Valeur de reconstitution ramenée à une part	215,39





Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée par le Président de Norma Capital, Monsieur Faïz HEBBADJ.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille réglementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle permanent et des risques de second niveau est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

- Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :
- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
 - d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
 - du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
 - d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
 - d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
 - d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du règlement de déontologie de la société et de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à posteriori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 17 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 971 348,24 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 232 706 euros.



Profil de risque

L'investissement en parts de la SCPI Fair Invest est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...) ;
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- 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.

L'investissement en parts de la SCPI Fair Invest est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. 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 et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

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

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 des résolutions relatives à la désignation 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 Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an. 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.

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.



Profil de liquidité

Au 31 décembre 2021, aucune part de la SCPI Fair Invest n'est en attente de liquidité. La liquidité de la SCPI est donc organisée par la Société de Gestion.

La SCPI Fair Invest n'effectue aucun placement de trésorerie de quelque nature que ce soit. L'ensemble des liquidités sont disponibles sur les comptes bancaires de la SCPI.

Évaluateur indépendant

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes : Expert en Évaluation Responsabilité à hauteur de 1 000 000 € ou 5 % de la valeur de marché des biens immobiliers faisant l'objet de la mission Cushman & Wakefield Valuation France.



04. Rapport du Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance

Chers associés de Fair Invest,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année écoulée, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué régulièrement les informations nécessaires au suivi de l'activité de notre SCPI et d'assurer notre mission dans de bonnes conditions. Les membres du Conseil se sont réunis à deux reprises au cours de l'exercice écoulé afin de suivre au mieux l'évolution de notre SCPI. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative, le marché des parts et encourager l'augmentation du montant du plafond statutaire du capital social maximum de notre SCPI. Cela nous a permis de débattre et d'échanger de manière constructive avec la Société de Gestion et de bien remplir la mission de vigilance qui nous est dévolue.

Dans un contexte de marché qui est resté profondément affecté par la pandémie, notre SCPI a affiché une résilience particulièrement remarquable, caractérisée par un taux d'occupation et de recouvrement des loyers tous deux à 100 %. Ainsi, l'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI s'est révélé pertinent dans le contexte de pandémie mondiale qui n'a épargné que peu de secteurs, dont la santé et de l'éducation, auxquels la SCPI Fair Invest est particulièrement exposée.

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI Fair Invest a poursuivi la croissance de son encours avec 85 804 nouvelles parts émises, représentant une collecte annuelle de 17,2 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2021, Fair Invest a poursuivi l'expansion de son patrimoine immobilier avec près de 21 millions d'euros investissements réalisés sur le marché immobilier en France, en veillant à maintenir un bon niveau de diversification du portefeuille tant au niveau géographique que par typologie.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée en externe par Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 24 110 800,00 euros hors droits au 31 décembre 2021.

Le bénéfice distribuable de notre SCPI s'élève à 10,05 euros par part, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,42 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2021.

La SCPI Fair Invest a versé 114 694,71 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 1 737 397,50 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2021.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2021 et pour le partage des informations la concernant. Nous remercions le Commissaire aux Comptes pour les diligences qu'il mène tout au long de l'année et pour ses commentaires constructifs.

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de celui du Commissaire aux Comptes et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président du Conseil de Surveillance

Madame Amal ABOULKHOUATEM



05. Comptes annuels

au 31 décembre 2021

État du patrimoine au 31 décembre 2021 (en euros)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	21 468 936,00	23 147 900,00	8 586 375,00	8 768 075,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	962 900,00	962 900,00	-	-
Immobilisations locatives	22 431 836,00	24 110 800,00	8 586 375,00	8 768 075,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 35 100,00	- 35 100,00	- 11 250,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 35 100,00	- 35 100,00	- 11 250,00	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I	22 396 736,00	24 075 700,00	8 575 125,00	8 768 075,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	42 587,10	42 587,10	25 641,22	25 641,22
Autres créances	5 243 872,27	5 243 872,27	705 967,09	705 967,09
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Créances	5 286 459,37	5 286 459,37	731 608,31	731 608,31
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 294 553,66	2 294 553,66	6 084 597,86	6 084 597,86
Valeurs de placement et disponibilités	2 294 553,66	2 294 553,66	6 084 597,86	6 084 597,86
TOTAL III	7 581 013,03	7 581 013,03	6 816 206,17	6 816 206,17
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières : Dépôt de garantie	- 261 786,52	- 261 786,52	- 153 677,06	- 153 677,06
Dettes d'exploitation	- 676 083,14	- 676 083,14	- 957 443,45	- 957 443,45
Dettes diverses	- 3 641,95	- 3 641,95	-	-
Dettes	- 941 511,61	- 941 511,61	- 1 111 120,51	- 1 111 120,51
TOTAL IV	- 941 511,61	- 941 511,61	- 1 111 120,51	- 1 111 120,51
V - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	-	-	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	29 036 237,42	-	14 280 210,66	-
Valeur estimée du patrimoine	-	30 715 201,42	-	14 473 160,66

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	4 ^e acompte 2020	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2021	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital							
Capital souscrit	13 256 622,00	-	-	14 115 546,00	-	- 215 298,00	27 156 870,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission							
Primes d'émission	2 941 394,50	-	-	3 284 654,00	-	- 24 102,00	6 201 946,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 054 159,74	-	-	- 2 650 518,63	-	-	- 4 704 678,37
Écarts d'évaluation							
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion							
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable							
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-
Réserves							
Report à Nouveau	10 305,94	-	19 450,15	-	-	-	29 689,75
Résultat 2020	327 857,67	-	- 327 857,67	-	-	-	-
Acomptes sur résultat 2020	- 201 809,71	-	308 407,52	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	-	-	-	919 063,23
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	- 566 720,03	-	- 566 720,03
TOTAL GÉNÉRAL	14 280 210,66	-	-	14 749 681,37	- 566 720,03	-239 400,00	29 036 171,08



État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
• Privilèges de prêteur de denier		
• Hypothèques		
Emprunts à taux variable		
• Privilèges de prêteur de denier		
• Hypothèques		
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)		
Engagements donnés (achats)	7 016 100,00	3 330 436,00
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		3 330 436,00
Garanties locatives		
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		
Garanties locatives		
Garanties données		
Garanties reçues	261 786,52	153 677,06
Aval, cautions	15 000,00	15 000,00

Dettes garanties

Néant.

Engagements reçus

Le dépôt de garantie locataire s'élève à 0,27 millions d'euros..

Engagements donnés

Néant.

Aval, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	2 209 809,16	679 824,34
Loyers	1 098 661,02	429 272,32
Charges facturées	194 726,07	108 835,08
Produits des participations contrôlés	-	-
Produits annexes	3 300,94	281,57
Reprises de provisions	-	1 743,00
Transferts de charges immobilières	913 121,13	139 692,37
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	221 746,16	127 772,42
Charges ayant leur contrepartie en produits	196 076,48	122 204,42
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 819,68	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	23 850,00	5 568,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 988 063,00	552 051,92
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	1 737 436,11	1 065 741,58
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 737 397,50	1 064 652,55
Autres produits	38,61	1 089,03
II - CHARGES D'EXPLOITATION	2 806 435,88	1 289 935,83
Commissions de la société de gestion	114 694,71	38 276,72
Charges d'exploitation de la société	2 691 741,17	1 251 659,11
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 1 068 999,77	- 224 194,25
I - PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlés	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	-	-
II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat financier C = (I-II)	-	-
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	919 063,23	327 857,67

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1^{er} janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement no 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Plan d'entretien des immeubles

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2021

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	14 126 400,00 €	20 179 900,00 €	8 022	4 125 500,00 €	4 247 200,00 €	2 382
Entrepôts	-	-	-	-	-	-
Locaux commerciaux	8 305 436,00 €	10 605 000,00 €	2 476	4 460 875,00 €	4 520 875,00 €	1 959
TOTAL	22 431 836,00 €	30 784 900,00 €	10 498	8 586 375,00 €	8 768 075,00 €	4 341

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert Cushman & Wakefield.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Commissions de souscription

- Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.
- Coût d'acquisition : la détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal. Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0 €.

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
28/05/2019	Commerce	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	358,77	1 950 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 4 869 900,00 €
12/06/2019	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Marguerite Thibert	347	650 000,00 €	
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, rue du Centre	409,95	730 000,00 €	
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ¹ (31100)	2, place Pierre Potier	758	1 282 500,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 4 010 000,00 €
03/06/2020	Commerce	PARIS (75019)	15, passage des Mauxins	621	1 270 000,00 €	
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	246	1 200 000,00 €	
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78bis, rue de la Gare	637	1 423 000,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 14 135 000,00 €
23/02/2021	Bureaux	PARIS (75005)	15, rue du Puits de l'Ermite	205,4	1 506 340,00 €	
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	101, avenue Jean Mermoz	732,85	1 824 096,00 €	
10/05/2021	Bureaux	REIMS (51100)	4, rue Pierre Hadot	1 440,06	3 550 000,00 €	
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	330,40	870 000,00 €	
05/08/2021	Commerce	MONTBONNOT-ST-M. (38330)	26, avenue Jean Kuntzmann	1 059,59	2 375 000,00 €	
25/11/2021	Commerce	PARIS (75010)	124, boulevard de Magenta	161	1 445 000,00 €	
25/11/2021	Bureaux	REIMS (51100)	40, avenue de Laon	151	310 000,00 €	
28/12/2021	Bureaux	ANTONY (92160)	17, avenue de la Résidence	360	950 000,00 €	
TOTAL					21 335 936,00 €	

Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2021

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
16/12/2021	Bureaux	SAINT-BRIEUC (22000)	58, rue La Fayette	1 631,48	526 200,00 €	Valeur totale des immeubles acquis en VEFA 962 900,00 €
16/12/2021	Bureaux	CHERBOURG-EN-COTENTIN (50120)	73, rue de la Paix	512,10	173 400,00 €	
28/12/2021	Bureaux	VILLENAVE-D'ORNON (33140)	3, petit chemin de la Générale	536,83	263 300,00 €	
TOTAL					962 900,00 €	962 900,00 €

Concernant les VEFA, les valeurs d'expertise sont à apprécier au prorata de l'achat (10 % de la valeur d'achat ; 10 % de la valeur d'expertise).

Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/01/2021
Terrains et constructions locatives ²	8 586 375,00	12 882 561,00	-	21 468 936,00
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions ³	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	962 900,00	-	962 900,00
TOTAL	8 586 375,00	13 845 461,00	-	22 431 836,00

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotation	Reprise	Montant provision 31/01/2021
Dépenses prévisionnelles sur N+1	2 500,00	-	- 1 000,00	1 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	1 750,00	11 450,00	-	13 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	5 500,00	-	- 3 100,00	2 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	1 500,00	10 500,00	-	12 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	6 000,00	-	6 000,00
TOTAL	11 250,00	27 950,00	4 100,00	35 100,00

¹L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

²Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

³Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan : locataires et comptes rattachés	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	42 587,10	25 641,22
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
TOTAL	42 587,10	25 641,22

Décomposition des postes du bilan : créances	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	465 844,20	614 752,84
Syndics	62 676,02	20 193,98
Compte de Notaire sur opération en cours	4 715 352,05	71 020,27
TOTAL	5 243 872,27	705 967,09

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	2 294 553,66	6 084 597,86
TOTAL	2 294 553,66	6 084 597,86

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	261 786,52	153 677,06
TOTAL	261 786,52	153 677,06

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs	148 585,80	31 591,42
Fournisseurs et comptes rattachés	369 857,05	632 783,96
États et autres collectivités	12 725,71	25 653,33
Autres créditeurs	144 914,58	267 414,74
TOTAL	676 083,14	957 443,45

Comptes de régularisation actif et passif

Néant.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2021 :

- commission de gestion : 114 694,71 € ;
- commission de souscription : 1 737 397,50 €.

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 1 101 961,96 € ;
- les charges facturées : 194 726,07 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 913 121,13 €.

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des charges engagées pour l'acquisition des immeubles (frais de notaire, frais d'agent...).

Charges immobilières :

- charges ayant leur contrepartie en produits : 196 076,48 € ;

- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 1 819,68 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 23 850,00 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 1 737 397,50 € ;
- Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.
- autres produits : 38,61 €.

Charges d'exploitation :

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 : 114 694,71 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 2 806 435,88 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :
 - frais de collecte : 1 737 397,50 € ;
 - frais d'acquisition : 913 121,13 € ;
 - frais de Commissariat aux Comptes : 13 710,15 € ;
 - frais de dépositaire : 4 570,42 € ;
 - honoraires d'expertises immobilières : 7 244,00 € ;
 - honoraires divers : 5 066,46 € ;
 - frais bancaires : 4 614,74 € ;
 - charges diverses : 120 711,48 €.

À noter : les valeurs (comptables, estimées, de reconstitution) sont avant acompte du 4^e trimestre 2021.

06. Rapports du Commissaire aux Comptes



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société SCPI Fair Invest

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Fair Invest relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Valorisation des Actifs Immobiliers" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la SCPI Fair Invest - S.C.P.I.

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

déjà approuvées par l'Assemblée Générale constitutive

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, conformément à l'article 18 des statuts, déjà approuvées par l'Assemblée Générale constitutive de votre Société en date du 13 juillet 2018, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

> Commission de souscription

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais de prospection des capitaux, de recherche d'immeuble et des augmentations de capital.

À ce titre la Société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % H.T. soit 12 % T.T.C. (au taux de T.V.A. en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription est imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la commission de souscription s'est élevée à €1 737 397,50 H.T.

> 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 personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de votre S.C.P.I., à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

À ce titre, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % H.T., soit 12 % T.T.C. maximum (au taux de T.V.A. en vigueur), sur les produits locatifs H.T. encaissés. Cette commission est réglée trimestriellement et acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par votre S.C.P.I. de ses recettes. Elle est prélevée directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par votre S.C.P.I., sous forme d'acomptes mensuels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la commission de gestion s'est élevée à €114 964,71 H.T.

> 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 votre S.C.P.I.

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 votre S.C.P.I.

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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucune commission d'acquisition ou de cession n'a été comptabilisée.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation 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 votre S.C.P.I.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 3,20 % H.T. maximum du montant T.T.C. des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



07. Ordre du jour et projet de résolutions



Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes ; Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2021 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
6. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport ;
8. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
9. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et desdits rapports.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 919 063,23 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2021.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2021 s'élevant à 27 156 870 euros.

Quatrième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice, des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de

En Assemblée Générale Extraordinaire

10. Augmentation du capital social statutaire de la Société et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information ;
11. Modification des attributions et pouvoirs de la Société de Gestion et modification corrélative de l'article 17 des statuts ;
12. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Surveillance, et du Commissaire aux Comptes, de l'expertise des immeubles réalisée par la Société Cushman & Wakefield, approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- Valeur comptable de l'actif net : 29 036 237,42 euros, soit 173,21 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 30 750 301,42 euros, soit 183,44 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 36 107 205,08 euros, soit 215,39 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 919 063,23 euros, auquel s'ajoute le Report à Nouveau antérieur de 29 689,75 euros, formant un bénéfice distribuable de 948 752,98 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 948 752,98 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 888 867,75 euros, dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 888 867,75 euros
- Report à Nouveau du solde disponible : 59 885,23 euros

Sixième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeuble.

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Septième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale, rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 10 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 10 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

- Madame Amal ABOULKHOUEM,
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENANT ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Madame Daouila DRICI ;
- Monsieur Luc JOTTREAU ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM.

L'Assemblée Générale décide de nommer ou renouveler les 10 personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :

- Madame Amal ABOULKHOUEM ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A MOHAMED CASSIM.

Nouveaux candidats :

- Monsieur François ANGOULVENT ;
- Monsieur Damien GIRARD ;
- Madame Khadija GENDRE ;
- Monsieur Adel MENNAS ;
- Monsieur Aadil YUNUSH.

Ces 10 candidats sont élus 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.



Neuvième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

Dixième résolution

Augmentation du capital statutaire de la Société et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter le capital plafond statutaire de la société de 80 000 000 euros à 120 000 000 euros.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 6-2 des statuts comme suit :

« **6.2 Capital social maximum statutaire**

Le capital social maximum statutaire est fixé à cent vingt millions (120 000 000) euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent vingt millions (120 000 000) 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.»

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.



Onzième résolution

Modification des attributions et pouvoirs de la Société de Gestion et modification corrélative de l'article 17 des statuts.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance portant sur le projet de modification des pouvoirs et attributions de la Société de Gestion afin de permettre à celle-ci de pouvoir constituer en cas de besoin des droits réels sur le patrimoine immobilier de la Société, décide de modifier l'étendue des attributions et pouvoirs de la Société de Gestion et de supprimer le troisième alinéa de l'article 17 qui prévoit l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale pour ces opérations.

En conséquence l'article 17 est modifié et sera désormais rédigé comme suit :

« 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.

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. »

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Annexes - Nomination des Membres du Conseil de Surveillance

10 postes à pourvoir – 12 candidats

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les candidatures sont les suivantes

Nom/Prénom Dénomination sociale	Nouveau ou renouvellement	Age*	Nombre de parts**	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par Norma Capital***
AAAZ SCI Représentée par Serge BLANC	Renouvellement	71	138	Administrateur de la société Foncière d'Habitat et Humanisme Vice-Président d'une association de solidarité. Cadre bancaire (retraité depuis 2020). Ex-membre de la Commission épargnants de l'AMF.	14
ABOULKHOUATEM Amal	Renouvellement	43	139	Consultante indépendante en immobilier, depuis plus de 20 ans dans l'immobilier coté (Gérante de portefeuille chez ACOFI Gestion de 2000 à 2014 puis analyste financière à la banque Degroof Petercam de 2014 à 2020). Titulaire d'un master en Ingénierie Financière et diplômée de la SFAF.	0
AUBRY Arnold	Renouvellement	30	138	Ingénieur responsable de pôle spécialisé CVCD et sécurité incendie depuis 7 ans : Responsable aux appels d'offre – Gestion et suivi de chantiers, suivi financier de chantiers (centre commerciaux, hôpitaux, préfecture de police, hôtels, immeubles de Grande Hauteur, ERP...).	0
J. VAN DYK Représentée par Henri TIESSEN	Renouvellement	76	110	Cadre retraité.	7
MIZMANI Brahim	Renouvellement	40	276	CEO Asekkey, cabinet de conseil en assurance et réassurance depuis 1 an. Précédemment : Actionnaire/ souscripteur vie pour les marchés MENA et CIMA depuis 2009.	0
NAIT DAOUD Amine	Renouvellement	36	79	Directeur Général du cabinet de conseil en gestion de patrimoine ConexCap Finance.	0
N.A MOHAMED CASSIM Ysa	Renouvellement	38	138	Lead Electrical Engineer chez Engie Solar de 2015 à 2019 : Ingénieur Projet Électricité sur le cycle complet de grands projets solaires photovoltaïques. Responsable du service électricité chez Engie Solar (2019-2021).	0

*A la date de l'Assemblée Générale.

**Nombre de parts détenues au 22 avril 2022 par le candidat.

***Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de Conseil de Surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au Conseil de Surveillance de Fair Invest est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.



SCPI Fair Invest

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. 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.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

