



3<sup>ème</sup> trimestre 2022  
**Bulletin trimestriel d'information**  
N°14  
Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous sommes ravis de partager avec vous le bulletin d'information du troisième trimestre 2022. Ce rapport nous permet de réaliser un point d'étape avant la fin de l'année.

Au 30 septembre 2022, votre SCPI dépasse symboliquement les 50 millions d'Euros de capitalisation. Cette dernière s'établit ainsi au 3<sup>ème</sup> trimestre à 55,3 millions d'Euros et se compose de 1 757 associés.

Votre SCPI a acquis lors de ce trimestre un cabinet de radiologie à Saint-Denis (93) ainsi qu'une école d'ostéopathie à Limonest (69).

La gestion locative, toujours aussi constante que les trimestres précédents, affiche un taux d'occupation de 100%.

La distribution de ce trimestre, équivalente au trimestre dernier, s'établit à 2,20€ par part en pleine jouissance.

Bonne lecture,



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

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

**N° Visa AMF :** 18-29.

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

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

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

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

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

### Commissaires aux Comptes

**Titulaire :** KPMG SA.

**Suppléant :** Salustro REYDEL.

## SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Fair Invest

fair.invest@normacapital.fr

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

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



## L'essentiel



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

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



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



Capitalisation  
**55,3 M€**



Dividende trimestre  
**2,20 €**  
versé le 25/10/2022



Nombre d'associés  
**1 757**



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

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

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

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

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

## Etat du patrimoine



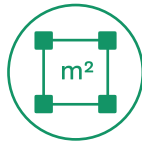
24

Immeubles (dont VEFA signées)



26

locataires



15 036 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



100 %

TOF<sup>5</sup>



100 %

TOP<sup>5</sup>



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



- Santé/Social 67 %
- Bien-être 9 %
- Éducation 20 %
- Environnement 4 %

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



- Auvergne Rhône-Alpes 17 %
- Bretagne 10 %
- Centre-Val de Loire 3 %
- Grand Est 8 %
- Hauts-de-France 3 %
- Ile-de-France 33 %
- Normandie 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 12 %
- Occitanie 3 %
- Pays de la Loire 2 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 6 %

### Acquisition du trimestre



Bureaux



Commerces



#### Saint-Denis (93)



Date d'acquisition : **21/07/2022**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **0,8 M€**  
 Surface : **134 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Centre de radiologie**  
 Note ESG à l'acquisition : **40/100**



#### Limonest (69)



Date d'acquisition : **22/09/2022**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : **2,7 M€**  
 Surface : **1 508 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Ecole d'ostéopathie**  
 Note ESG à l'acquisition : **40/100**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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

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

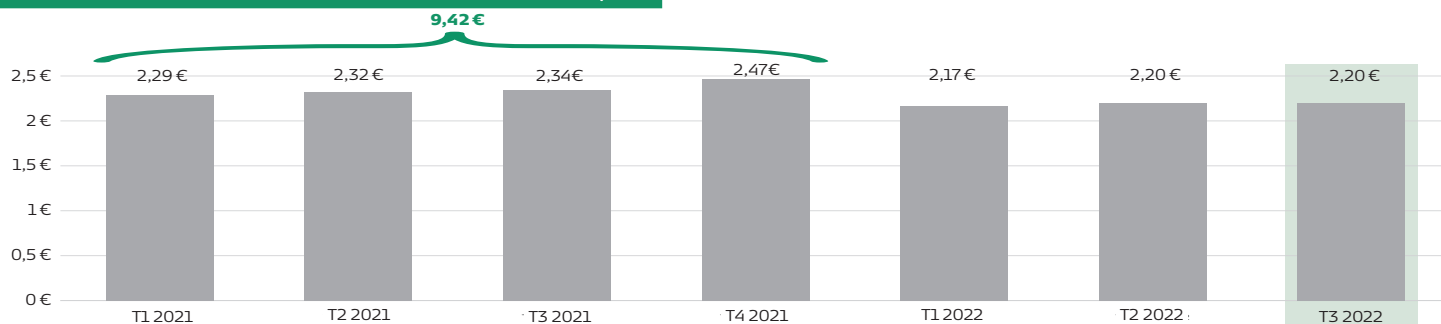
<sup>6</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<sup>7</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs et des engagements (VEFA).

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

## Performances du trimestre

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



### Évolution du capital

|   | Au 30/12/2021   | Au 31/03/2022   | Au 30/06/2022   | Au 30/09/2022   |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Capital nominal                             | 27 156 870,00 € | 31 759 776,00 € | 38 286 594 €    | 44 797 374 €    |
| Nombre de parts                             | 167 635 parts   | 196 048 parts   | 236 337 parts   | 276 527 parts   |
| Nombre d'associés                           | 1 254 associés  | 1 404 associés  | 1 577 associés  | 1 757 associés  |
| Total des capitaux souscrits sur la période | 4 522 400,00 €  | 5 682 600,00 €  | 8 057 800 €     | 8 038 000 €     |
| Capitalisation (en prix de souscription)    | 33 527 000,00 € | 39 209 600,00 € | 47 267 400,00 € | 55 305 400,00 € |
| Souscriptions augmentant le capital         | 23 290 parts    | 29 379 parts    | 41 236 parts    | 41 153 parts    |
| Souscriptions compensant des retraits       | 0 part          | 0 part          | 0 part          | 0 part          |
| Parts en attente de retrait                 | 0 part          | 0 part          | 0 part          | 0 part          |
| Cessions / Transferts                       | 678 parts       | 966 parts       | 947 parts       | 963 parts       |
| Effet de levier                             | 0,00 %          | 0,00 %          | 0,00 %          | 0,00 %          |
| Ratio des autres engagements <sup>9</sup>   | 0,00 %          | 18,58 %         | 14,00 %         | 12,00 %         |

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



### Valeurs de référence

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



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>13</sup>

## Vie sociale

Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra le 29 novembre 2022.

## Informations Finance Responsable

Norma Capital a diffusé sa Politique ISR sur la page "Nos engagements". Retrouvez ce document ainsi que toutes nos dernières actualités en matière de Finance Responsable sur le site internet de Norma Capital.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Conditions de souscription

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

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

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

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

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

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

## Modalités de retrait

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

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



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

### Siège social

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

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

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

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

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

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

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

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

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

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

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

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

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