



2<sup>ème</sup> trimestre 2023  
**Bulletin trimestriel d'information**  
N°17  
Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous partageons les dernières informations concernant Fair Invest, en ce milieu d'année 2023. En effet, ce premier semestre s'est inscrit dans un contexte économique tendu du fait de l'accroissement des taux d'intérêts.

Tout d'abord, permettez nous d'évoquer l'actualité importante concernant les SCPI. Deux sociétés de gestion viennent d'annoncer la baisse du prix de la part de certaines de leurs SCPI. Les baisses de prix observées récemment sont attribuées à une dépréciation continue du patrimoine, constatée depuis plusieurs mois, plus précisément depuis le 31 décembre 2022.

Actuellement, les SCPI dont le patrimoine est largement axé sur des immeubles de bureaux en région parisienne, acquis à des prix élevés, rencontrent des difficultés pour maintenir leur valorisation. Cependant, ceci ne constitue qu'une partie de l'explication. Une faible diversification tant sur le plan typologique que géographique vient apporter un deuxième élément de justification.

Ainsi, il nous paraît très important de rappeler la stratégie de votre SCPI qui se révèle robuste en ces temps particulièrement chahutés. Fair Invest axe sa stratégie sur l'acquisition de biens essentiels liés à la santé et à l'éducation. Par ailleurs, votre SCPI ne fait nullement appel à la dette et de ce fait, elle ne s'expose pas au risque de financement. Les actifs recherchés par votre société ne sont pas soumis à d'importantes fluctuations de valeur. Cela s'explique par la rareté de l'offre mais aussi par un accroissement de l'intérêt du marché pour l'achat de cette typologie d'actifs résilients.

Fair Invest dispose de nombreux projets d'acquisition pour le deuxième semestre de l'année et connaîtra une croissance de son exposition à la santé et aux locaux destinés à l'éducation.

Aussi, nous prévoyons prochainement d'étendre son patrimoine à l'Espagne, des opportunités sont actuellement à l'étude.

Le dividende distribué au titre de ce trimestre s'élève à 2,20€/part soit 4,40€/part au premier semestre 2023, il reste identique à l'année dernière, à la même période.

Enfin le prix de souscription de la part a été réévalué de 1% au 30 juin dernier, établissant ainsi le prix de souscription à 202€.

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 :** 250 000 000 €.

**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 2022<sup>1</sup>  
**4,72 %**<sup>2</sup>



Capitalisation  
**75,6 M€**



Dividende trimestre  
**2,20 €**  
versé le 24/07/2023



Nombre d'associés  
**2 320**



Note ESG 2022<sup>4</sup>  
**63/100**



Prix de la part<sup>3</sup>  
**202 €**  
revalorisation 30/06/2023

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022. 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 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

## Etat du patrimoine



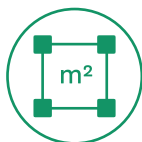
31

Immeubles (dont VEFA signées)



34

locataires\*



18 658 M<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



100 %

TOF<sup>5</sup>



100 %

TOP<sup>5</sup>



\*Locataires: calcul au nombre de baux signés

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



- Santé/Social 64 %
- Bien-être 12 %
- Éducation 21 %
- Environnement 3 %

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



- Auvergne Rhône-Alpes 19 %
- Bretagne 5 %
- Centre-Val de Loire 2 %
- Grand Est 8 %
- Hauts-de-France 3 %
- Ile-de-France 36 %
- Normandie 6 %
- Nouvelle-Aquitaine 8 %
- Occitanie 3 %
- Pays de la Loire 2 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 8 %

### Acquisitions du trimestre



Le Havre (76)

VEFA

Date d'acquisition : 27/04/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 3,3 M€  
Surface : 1 033,5 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 42/100



Lyon (69)



Date d'acquisition : 05/05/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 0,7 M€  
Surface : 165 m<sup>2</sup>  
Locataire : Micro Baby  
Note ESG à l'acquisition : 50/100



Bry sur Marne (94)



Date d'acquisition : 21/06/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 0,6 M€  
Surface : 128 m<sup>2</sup>  
Locataire : Bulles de crèche  
Note ESG à l'acquisition : 44/100

### Livraison



Cherbourg-en-Contentin (50)



Date de livraison : 09/06/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 1,5 M€  
Surface : 512 m<sup>2</sup>  
Locataire : Réalités Care  
Note ESG à l'acquisition : 41/100

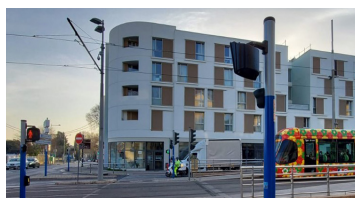
### Promesses d'achat



Lille (59)



Date de promesse : 06/04/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 0,7 M€  
Surface : 290 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical



Montpellier (34)



Date d'acquisition : 28/06/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 1,9 M€  
Surface : 733 m<sup>2</sup>  
Locataire : ESDAC & Crèche



Bureaux



Commerces

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).

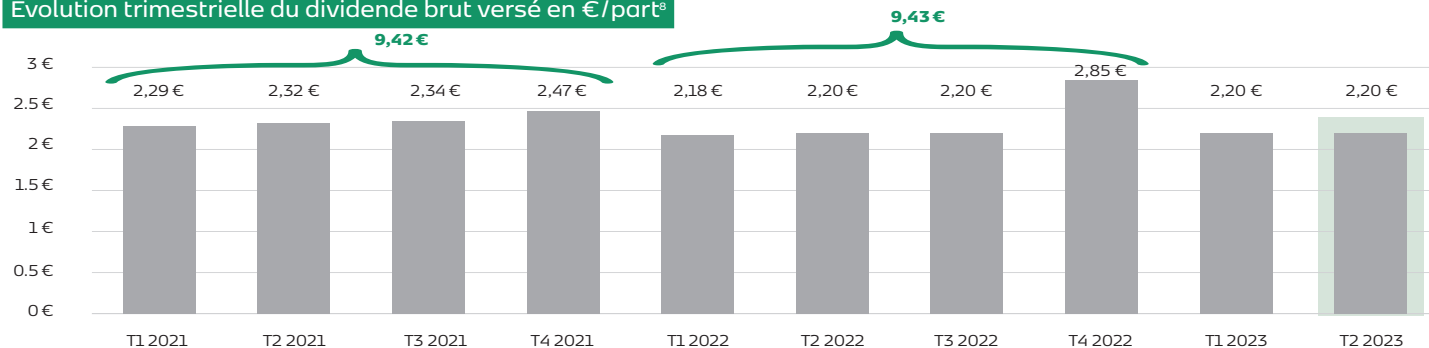
<sup>6</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<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 30/09/2022	Au 31/12/2022	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023
Capital nominal	44 797 374 €	50 783 922 €	56 109 024 €	<b>61 273 422 €</b>
Nombre de parts	276 527 parts	313 481 parts	346 352 parts	<b>378 231 parts</b>
Nombre d'associés	1 757 associés	1 935 associés	2 120 associés	<b>2 320 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	8 038 000 €	7 390 800 €	6 574 200 €	<b>6 375 800 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	55 305 400 €	62 696 200 €	69 270 400 €	<b>75 646 200 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	41 153 parts	38 603 parts	33 819 parts	<b>36 726 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions / Transferts	963 parts	1 649 parts	948 parts	<b>4 847 parts</b>
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	<b>0,00 %</b>
Ratio des autres engagements <sup>9</sup>	12,00 %	10,77 %	8,24 %	<b>8,35 %</b>

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



### Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>202,00 €</b>
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	40,00 €
Dont commission de souscription (HT) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,20 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>10</sup> au 31/12/2022	175,74 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>11</sup> au 31/12/2022	208,17 €
Valeur de retrait (par part) <sup>12</sup> au 31/12/2022	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	129,09 €



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

Délai de jouissance<sup>13</sup>

## Vie sociale

Le 22 juin 2023, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2022 et renouvelé le mandat d'expert externe en évaluation de Cushman & Wakefield Valuation France. Les associés ont également approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire qui passe de 120 millions d'euros à 250 millions d'euros lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 29 juin 2023. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

## Informations Finance Responsable

Le Rapport ISR 2022 est d'ores et déjà disponible sur le site internet de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

<sup>13</sup>Délai de jouissance depuis 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 40 euros à la date du présent bulletin trimestriel.

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 24,24 euros TTC.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 21,82 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 2,42 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

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

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

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

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

être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

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

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



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

### Siège social

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

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

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

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

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

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

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

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

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

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

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

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

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