



4<sup>ème</sup> trimestre 2022  
**Bulletin trimestriel  
d'information**  
N°15  
Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous adressons en premier lieu nos meilleurs vœux de santé, de joie et d'accomplissements pour la nouvelle année.

Nous sommes ravis de partager avec vous le bulletin d'information du quatrième trimestre 2022 qui permet de tirer un bilan de l'année écoulée. Votre SCPI a recueilli cette année 681 nouveaux souscripteurs pour atteindre une capitalisation totale de près de 63 millions d'Euros.

En ce qui concerne l'investissement, 9 actifs immobiliers ont été acquis cette année à Lyon, Rennes mais aussi Paris et bien d'autres villes portant ainsi le nombre d'immeubles à 27 et le nombre de locataires à 30.

En termes de performances, votre SCPI offre un taux de distribution de 4,72 %, soit un dividende annuel global de 9,43€/part en pleine jouissance sur l'année.

Dans le cadre de la labellisation ISR obtenue en novembre 2020, un deuxième audit annuel de suivi a été mené. Nous sommes heureux de vous annoncer que celui-ci s'est déroulé avec succès en novembre 2022.

Enfin, de nombreuses victoires viennent à nouveau récompenser la qualité et la stratégie de gestion de la SCPI Fair Invest notamment :

- Le Grand Prix de la Durabilité
- Le Top d'Or SCPI Ecoresponsable - SCPI Spécialisées
- Grand Prix du Jury - SCPI Spécialisées
- Top d'Or Meilleure relation associés - SCPI Spécialisées.

Bonne lecture,



## L'essentiel



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



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



Capitalisation  
**62,7 M€**



Dividende  
trimestre  
**2,85 €**  
versé le 24/01/2023



Nombre  
d'associés  
**1935**



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

<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 2021 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

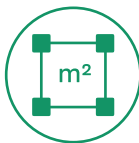
# État du patrimoine



27  
Immeubles (dont  
VEFA signées)



30  
locataires



16 736 M<sup>2</sup>  
surface totale  
du patrimoine



100 %  
TOF<sup>5</sup>



100 %  
TOF<sup>5</sup>



## Répartition thématique<sup>6</sup>



Santé/Social 64 %  
Bien-être 13 %  
Éducation 19 %  
Environnement 4 %

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



Auvergne Rhône-Alpes 20 %  
Bretagne 6 %  
Centre-Val de Loire 3 %  
Grand Est 9 %  
Hauts-de-France 4 %  
Ile-de-France 35 %  
Normandie 1 %  
Nouvelle-Aquitaine 9 %  
Occitanie 3 %  
Pays de la Loire 2 %  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur 8 %

## Acquisition du trimestre



Bureaux



Commerces



Aubagne (13)

Date d'acquisition : 24/11/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 0,8 M€  
Surface : 270 m<sup>2</sup>  
Locataire : Crèche Babilou  
Note ESG à l'acquisition : 40/100



Rennes (35)

Date d'acquisition : 12/12/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 2,1 M€  
Surface : 1 214 m<sup>2</sup>  
Locataire : Fitness Park  
Note ESG à l'acquisition : 49/100



Limonest (69)

Date d'acquisition : 28/12/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 0,8 M€  
Surface : 215 m<sup>2</sup>  
Locataire : IPEM (ingénierie pharmaceutique)  
Note ESG à l'acquisition : 47/100



Villenave d'Ornon (33)

Date de livraison : 14/12/2022  
Prix d'acquisition AEM<sup>8</sup> : 1,9 M€  
Surface : 495 m<sup>2</sup>  
Locataire : Med Corner City (cabinet médical)  
Note ESG à l'acquisition : 42/100

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).

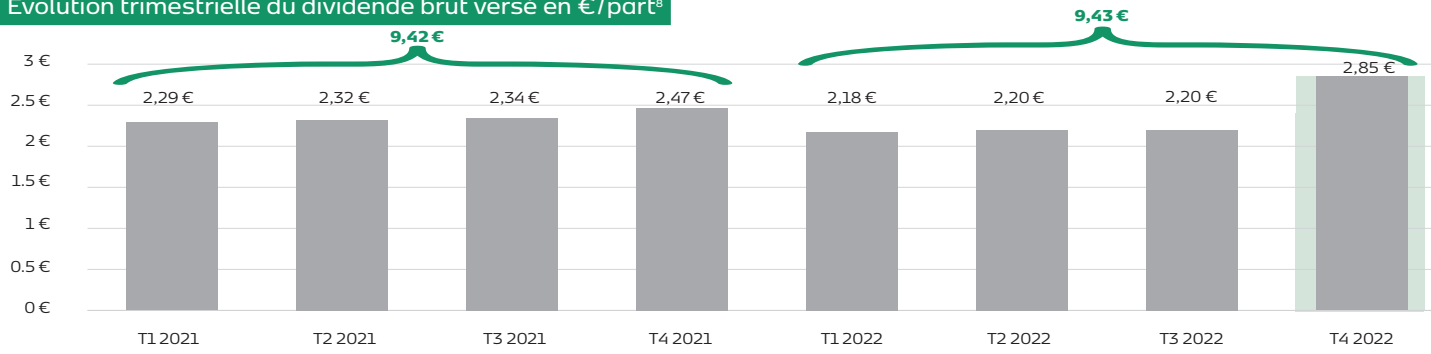
<sup>6</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

<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 31/03/2022	Au 30/06/2022	Au 30/09/2022	Au 31/12/2022
Capital nominal	31 759 776 €	38 286 594 €	44 797 374 €	50 783 922 €
Nombre de parts	196 048 parts	236 337 parts	276 527 parts	313 481 parts
Nombre d'associés	1 404 associés	1 577 associés	1 757 associés	1 935 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	5 682 600 €	8 057 800 €	8 038 000 €	7 390 800 €
Capitalisation (en prix de souscription)	39 209 600 €	47 267 400 €	55 305 400 €	62 696 200 €
Souscriptions augmentant le capital	29 379 parts	41 236 parts	41 153 parts	38 603 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	966 parts	947 parts	963 parts	1 649 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ratio des autres engagements <sup>9</sup>	18,58 %	14,00 %	12,00 %	10,77 %

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



## Valeurs de référence

Prix de souscription	200,00 €
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	38,00 €
Dont commission de souscription (HT) 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 31/12/2022	177,73 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>11</sup> au 31/12/2022	210,16 €
Valeur de retrait (par part) <sup>12</sup> au 31/12/2022	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2022	127,67 €

**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>13</sup>

## Vie sociale

Le 29 novembre 2022, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au terme du troisième trimestre. La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 27 mars 2023. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## Informations Finance Responsable

La SCPI Fair Invest a passé en Novembre 2022 son deuxième audit de suivi du Label ISR réalisé par l'AFNOR et à maintenu avec succès sa labellisation.

<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 1er 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°-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.



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)

## 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