



## LE MOT DE NORMA CAPITAL

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour la nouvelle année et vous souhaitons santé et sérénité en 2021. L'année 2020 est derrière nous mais les défis à relever sont toujours bien présents et vous pouvez compter sur notre engagement pour agir durablement dans l'intérêt de votre société.

Ce bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre vous dresse le résultat de l'activité de l'année 2020.

Cette année, malgré les différents confinements qui ont été observés sur le territoire national, votre SCPI a prouvé la solidité de sa stratégie et sa résilience. Ses locataires ont très majoritairement continué à exercer leurs activités, offrant un taux de recouvrement des loyers de 100 % pour tous les trimestres de l'année. Par exemple Asten Santé, entreprise située à Toulouse, s'est mobilisée en solidarité avec les hôpitaux afin de fournir du matériel médical pendant cette période. Ainsi, la crise sanitaire a pu concrètement mettre en avant l'utilité de votre investissement.

Malgré cette crise, les investissements se sont poursuivis. Fair Invest dénombre désormais 7 actifs immobiliers et 7 locataires. La capitalisation de votre SCPI est de plus de 16 Millions d'euros avec 646 associés. Votre SCPI affiche ainsi un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,51 % pour l'année 2020.

Cette année est également gratifiante pour Fair Invest qui fait partie des 3 premiers fonds à avoir obtenu le label ISR Immobilier. Après de longs efforts et une réelle volonté de rendre votre épargne utile et responsable, votre société de gestion est honorée de pouvoir faire valoir la stratégie à laquelle vous avez adhééré.

Dorénavant, chaque trimestre, vous pourrez observer l'évolution d'un nouvel indicateur, celui de la note ESG de votre patrimoine. En ce début d'année 2021, vous pourrez accéder, directement sur notre site internet, à de nombreux documents relatifs à la stratégie ISR de votre SCPI.

Enfin, votre société de gestion continuera de mettre en avant la stratégie unique de votre SCPI pour pouvoir la faire évoluer vers des investissements toujours plus responsables.

Votre bien dévouée société de gestion.

## L'ESSENTIEL



DISTRIBUTION  
SUR VALEUR  
DE MARCHÉ  
(ANNUALISÉ)

T4 2020  
**4,50 %**

ANNUUEL 2020  
**4,51 %**



DIVIDENDE T4 2020  
**2,27 €/PART**



PRIX DE LA PART\*  
**200 €**



NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**733**



DIVIDENDE 2020  
**9,02 €/PART**



CAPITALISATION  
**16 366 200 €**



NOTE ESG 2020\*\*  
**55 / 100**

\*Minimum de 5 parts pour une première souscription.

\*\*Note globale des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.



### FICHE D'IDENTITÉ

Classification : SCPI à capital variable

Date de création : 13 juillet 2018

N° Visa AMF : 18-29

Date de délivrance : 6 novembre 2018

Durée conseillée de conservation  
des parts de SCPI : 10 ans

Durée de vie de la SCPI : 99 années

Capital maximum statutaire : 50 000 000 €

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



## ÉTAT DU PATRIMOINE



IMMEUBLES

7



LOCATAIRES

7

TAUX  
D'OCCUPATION  
PHYSIQUE<sup>1</sup>

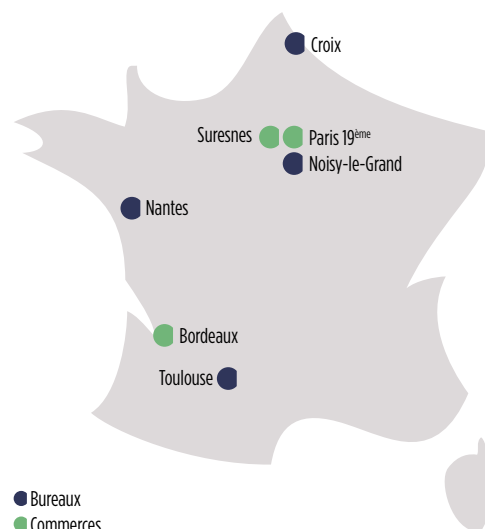
100 %

TAUX  
D'OCCUPATION  
FINANCIER<sup>1</sup>

100 %

SURFACE  
TOTALE DU  
PATRIMOINE

3 378 m<sup>2</sup>

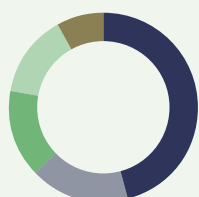


### Répartition thématique<sup>2</sup>



Santé **47 %**  
 Éducation **20 %**  
 Services sociaux **17 %**  
 Environnement **16 %**

### Répartition géographique<sup>3</sup>



Île-de-France **46 %**  
 Hauts-de-France **17 %**  
 Occitanie **15 %**  
 Nouvelle-Aquitaine **14 %**  
 Pays de la Loire **8 %**

### Activités locatives du trimestre



NOUVEAUX BAUX

0



SURFACES LOUÉES

0 m<sup>2</sup>

#### Sous garanties locatives (GL) :

Néant

#### Autres locaux disponibles :

Néant

### Acquisitions du trimestre

#### BORDEAUX (33)



Date d'acquisition : 11/12/2020  
 Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : 1 232 000 €

Surface : 246 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Les Petites Canailles (crèche)

#### CROIX (59)



Date d'acquisition : 12/12/2020  
 Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : 1 423 000 €

Surface : 637 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Wessling (laboratoire d'analyses)

### Promesses d'achat

#### PARIS (75)



Date de la promesse : 22/12/2020  
 Prix AEM<sup>4</sup> : Environ 1 800 000 €  
 Surface : 244 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Cabinet dentaire

#### LYON (69)



Date de la promesse : 21/12/2020  
 Prix AEM<sup>4</sup> : Environ 1 900 000 €  
 Surface : 733 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Pharmacie, Opticien, CKRF

### NOTATION ESG AU 31 DÉCEMBRE 2020

Actif	Secteur	Typologie	Notation ESG (/100)
Suresnes	Santé	Commerce	54
Nantes	Santé	Bureaux	46
Noisy-le-Grand	Éducation	Bureaux	56
Toulouse	Services sociaux	Bureaux	54
Paris 19 <sup>ème</sup>	Santé	Commerce	53
Bordeaux	Éducation	Commerce	56
Croix	Environnement	Bureaux	63
Moyenne pondérée			55

<sup>1</sup>Taux d'occupation physique : Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>2</sup>Taux d'occupation financier : Loyers facturés / Loyers facturables.

<sup>3</sup>Répartition selon le montant des loyers.

<sup>4</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>5</sup>AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

## Évolution du Capital

	Au 31/03/2020	Au 30/06/2020	Au 30/09/2020	Au 31/12/2020
Capital nominal	6 821 010 €	7 876 278 €	9 122 220 €	13 256 622 €
Nombre de parts	42 105 parts	48 619 parts	56 310 parts	81 831 parts
Nombre d'associés	421 associés	524 associés	620 associés	733 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	2 488 600 €	1 302 800 €	1 538 200 €	5 104 200 €
Capitalisation (en prix de souscription)	8 421 000 €	9 723 800 €	11 262 000 €	16 366 200 €
Souscriptions augmentant le capital	12 443 parts	6 514 parts	7 753 parts	25 521 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	0 part	0 part	62 parts	0 part
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

## Valeurs de Référence

Prix de souscription	200,00 €
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	24,00 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>1</sup>	176,71 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>2</sup>	205,54 €
Valeur de retrait (par part) <sup>3</sup>	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2020	101,22 €

**Jouissance :** 120 jours calendaires à compter du premier jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

<sup>1</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>2</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>3</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## INFORMATIONS ISR

Retrouvez sur notre site Internet (<https://www.normacapital.fr/>) tous les documents relatifs à la stratégie ISR de la SCPI Fair Invest (certificat, charte éthique, code de transparence...).

## VIE SOCIALE

La date de réunion du prochain conseil de surveillance de votre SCPI a été fixée au 26 mars 2021. Les membres du conseil de surveillance seront invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.





# RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSIION ET DE RETRAIT DES PARTS

## Conditions de souscription

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

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

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

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

## Cession de parts par un associé

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

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

ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

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

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

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société de gestion (Norma Capital - Service Associés - 105, boulevard Haussmann - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

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

**Disclaimer : les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.**

## NORMACAPITAL

Société de Gestion de Portefeuille

105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

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

Portail-SCPI.fr



**Société Civile de Placement  
Immobilier à Capital Variable**

Siège social :  
105, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

RCS de Paris n°841 434 640

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

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

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

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

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.

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**

[thibault.feUILlet@normacapital.fr](mailto:thibault.feUILlet@normacapital.fr)  
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36



**NORMACAPITAL**  
**Fortuny**