



# Rapport Annuel 2023





# Sommaire



Lettre aux associés	4
---------------------	---

## 01. Présentation 5

Évolution du marché immobilier et de son environnement	6
Objectif de gestion	8
Organes de gestion et de contrôle	9
Chiffres clés au 31 décembre 2023	10
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 et zoom sur la performance	10



## 02. Rapport de Finance Responsable 12

Contexte réglementaire	14
Label ISR Immobilier	15
Investissements	15

## 03. Rapport de gestion 17

Informations générales	18
Évolution du capital et marchés des parts	19
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2023	20
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	21
Gestion du patrimoine	22
Résultats financiers	23
Valeurs de la SCPI	24
Informations complémentaires	25

## 04. Rapport du Conseil de Surveillance 28

## 05. Comptes Annuels 31

État du patrimoine au 31 décembre 2023	32
Tableau de variation des capitaux propres	33
État des engagements	34
Compte de résultat de l'exercice	35
Annexes financières	36

## 06. Rapports du Commissaire aux Comptes 39

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	40
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	42

## 07. Ordre du jour et projet de résolutions 43

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte	44
Projet de résolutions	44
Annexe - Caractéristiques environnementales et/ou sociales	46

## Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

L'année 2023 a été marquée par des défis économiques sans précédent, avec des secousses significatives dans le secteur immobilier, impactant ainsi les fonds d'investissement immobilier. Dans ce rapport annuel, nous dresserons un bilan transparent de l'année écoulée, mettant en lumière les performances de Fair Invest, ses stratégies d'investissement et les perspectives pour l'année à venir.

### Performance et Résilience

Malgré les turbulences du marché, Fair Invest a maintenu sa résilience et démontré sa capacité à générer des rendements stables pour ses investisseurs. Contrairement à de nombreux acteurs du marché, **Fair Invest a enregistré une croissance de la valeur de la part**, passant de 200 € à 202 €, soit une augmentation de 1 % en 2023. Il est important de noter que la valeur de reconstitution s'élève à 205,18 € par part, soulignant ainsi la solidité de l'investissement.

### Stratégie d'Investissement

La diversification des risques immobiliers demeure au cœur de la stratégie de Fair Invest. Malgré les défis du marché, Fair Invest a maintenu son programme d'investissement en acquérant 14 immeubles supplémentaires, renforçant ainsi la robustesse de son portefeuille.

### Perspectives pour 2024

Les perspectives pour l'année 2024 s'annoncent stimulantes, avec l'expansion géographique de Fair Invest en Europe, notamment en Espagne. Bien que le marché immobilier reste challengeant, Fair Invest demeure déterminée à assurer la pérennité du patrimoine de ses investisseurs. Malgré les difficultés de marché persistantes encore en 2024, votre Société de Gestion continue à faire preuve de persévérance et d'engagement envers ses investisseurs, comme démontré lors des crises précédentes, notamment la crise de la COVID-19 et les défis actuels.

Aussi, dans le courant des résolutions de l'Assemblée Générale, nous vous proposons d'adopter une nouvelle dénomination sociale à savoir : NCap Education Santé. Notre motivation réside principalement dans la volonté de mieux transcrire la stratégie de votre SCPI au travers de son nom.

En conclusion, Fair Invest, bientôt NCap Education Santé, a traversé avec succès une année économique tumultueuse, démontrant sa résilience, sa capacité d'adaptation et la qualité de son patrimoine.

Bonne lecture et merci pour votre confiance.



### Récompenses SCPI Fair Invest



1<sup>er</sup> prix Trophées  
de la Finance Responsable



Top d'Or 2023 :  
Communication Relation Associé

---

# Présentation



01



# Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits des l'études de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield et par CBRE

## Contexte économique

### Entre « post-crise » et « pré-reprise »

La France n'a pas échappé à la confusion liée aux dernières perturbations mondiales d'ordre sanitaire, politique et économique. Elle tente de maintenir ses indicateurs à flot dans un contexte de recul de la demande et de fortes tensions, notamment sur les prix de l'énergie. La croissance atone du 4<sup>e</sup> trimestre (0 % contre + 0,2 % prévue par le gouvernement) fait suite à un 3<sup>e</sup> trimestre dans le rouge (- 0,1 %). L'année 2023 s'achève ainsi sur une croissance cumulée de +0,8 %, en net recul au regard des 2 années précédentes (+ 6,4 % en 2021 et + 2,5 % en 2022), permettant au pays d'échapper de peu à la récession. Cette tendance molle devrait se poursuivre en 2024, avec une croissance attendue de + 0,9 %, insuffisante pour contenir le déficit public à 4,4 % du PIB comme promis par le gouvernement.

Ce résultat intervient par ailleurs dans un contexte où l'inflation annuelle s'établit autour de 5 %, malgré une décélération entamée depuis l'été. Cette dynamique plus favorable devrait se poursuivre dans les mois à venir, y compris pour l'inflation sous-jacente. Ainsi, après l'énergie et les services, le ralentissement de l'inflation devrait toucher l'alimentation et les produits manufacturés, contribuant par la même à la reprise de la consommation des ménages. Cette dernière a en effet quasiment stagné en 2023, avec + 0,6 % seulement, après + 2,1 % en 2022. Le pouvoir d'achat (+ 0,8 % en 2023) reste au cœur des préoccupations des français, qui continuent donc à préserver leur épargne lorsqu'ils le peuvent (17,7 % du revenu). En fin d'année, les indicateurs de climat des affaires et de confiance des ménages restent inférieurs à leurs tendances long terme, dans l'attente de perspectives de reprise tangible.

La progression du taux de chômage à 7,5 % fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10 % à 7,1 %, son point bas atteint au T1 2023. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de + 34,4 % en 2023, particulièrement dans les secteurs de l'hébergement-restauration et de l'information-communication. L'ensemble de ces éléments devrait conduire le taux de chômage aux alentours de 7,8 % d'ici fin 2025, s'éloignant de fait du plein emploi visé à horizon 2027 par le gouvernement.

### Taux directeurs : amorce de baisse en vue

Tandis que la Fed américaine annonce prévoir plusieurs baisses de taux en 2024 grâce au ralentissement de l'inflation et à la résilience de l'économie américaine, la BCE s'interroge encore sur l'orientation à donner aux taux directeurs européens. Certains analystes anticipent une 1<sup>ère</sup> baisse dès le mois de mars, soit avant la Fed, grâce au recul brutal de l'inflation enregistré en zone euro (+ 2,9 % en fin d'année vs + 9,2 % en 2022). Cependant, certains gouverneurs de la BCE ont exprimé des doutes quant à la pérennité de ce recul de l'inflation et estiment prématuré tout revirement de la politique monétaire, rendant la réalisation de ce scénario dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 peu plausible. « En même temps », le ralentissement des économies européennes apparaît patent, appelant à des actions rapides avant qu'il ne s'installe dans la durée. Le nombre et le calendrier des baisses de taux envisagées pour 2024 reste donc encore très nébuleux.

Quoi qu'il en soit, la perspective d'une baisse des taux directeurs à court/moyen terme s'est reflétée dans les marchés obligataires par une chute des taux d'emprunt long terme des Etats. L'OAT 10 ans a ainsi perdu plus de 100 pbs depuis son point haut début octobre, pour tomber à 2,54 % fin décembre. Le spread ainsi reconstitué avec les rendements immobiliers prime qui, de leur côté, ont poursuivi leur décompression sur toutes les classes d'actifs, permet de mieux rémunérer la prime de risque et de liquidité, apportant ainsi de l'air au marché pour 2024. Il reste néanmoins à déterminer à quel horizon interviendra le retour durable de la confiance des investisseurs qui permettra d'ouvrir un nouveau cycle de relance de l'investissement immobilier.

### Second plus mauvais millésime après 2009

Sur le front de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France, après un T1 témoignant encore d'une certaine résilience comparativement à nos grands voisins européens, l'activité s'est fortement dégradée, le T4, contrairement à ce qui est constaté habituellement, ne faisant pas exception (2,62 Mds €, en recul de - 62 % sur un an). Avec 12 Mds € d'engagements recensés (selon les résultats provisoires), l'année 2023 s'inscrit en recul de - 56 % sur un an.

La persistance de la réduction des liquidités inhérente au resserrement monétaire et à la forte dégradation des conditions de crédit (disponibilité, coût) a impacté le marché. Les gros volumes, plus particulièrement exposés à cette problématique de financement ont fait défaut, les signatures > 100 M€ ne pesant plus que 31 % des échanges (59 % en 2019). Dans le même temps, le repli des investisseurs internationaux s'est poursuivi pour atteindre un point bas historique, à seulement 23 %. Si les différentes classes d'actifs ne sont pas totalement alignées dans leur timing de correction, plus aucune ne se positionne désormais à contrecycle : la logistique a continué de décrocher, et le commerce et l'industriel sont rentrés progressivement dans le rang.

Le marché a souffert du temps nécessaire pour que les ajustements exigés par le nouveau contexte financier se réalisent entre vendeurs et acquéreurs. La stabilisation des taux directeurs par la BCE en octobre 2023 n'a pas permis au dernier trimestre de l'année de connaître son traditionnel rallye.

La baisse rapide de l'OAT en fin d'année a néanmoins participé à la reconstitution de la prime immobilière, ce qui devrait ralentir, voire stabiliser pour les actifs Core bénéficiant d'une excellente centralité, la remontée des taux de rendement prime, même si des décotes restent encore à acter sur certains marchés. Les investisseurs qui bénéficieront des liquidités nécessaires pour se montrer opportunistes, en allant explorer les nouvelles voies de création de valeur offertes par l'ampleur des mutations sociétales et environnementales en cours, devraient initier le rebond du marché. Une reprise progressive des investissements et des closings au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024 est dès lors envisageable.

## Bureaux - Régions

### Pas d'exception pour le marché des bureaux

Depuis 3 ans, le marché des bureaux souffre de la volonté de diversification affichée par les investisseurs : son poids est passé de 70 % (moyenne ante-2019) à 53 % en 2023. Le Covid, avec l'avènement du travail hybride, marque clairement une césure, faisant émerger des questionnements de fond sur la pérennité des besoins en surfaces de bureaux. Ainsi, avec 6,28 Mds € d'engagements enregistrés, l'investissement en bureaux se positionne sur la volumétrie la plus basse observée depuis 15 ans, en euros courants.

De fait, seuls 2 deals > 200 M € ont été enregistrés sur l'année (la tour Sequana au 2T et Vivacity au 3T), de même que seulement 7 deals 100-200 M € ont été conclus : à Paris principalement dans les arrondissements périphériques (17<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup>), en IDF à Poissy (Green Garden) et en Régions à Lyon (Welinck). Les liquidités subsistantes se sont limitées au segment 20-100 M€, dans Paris sur des stratégies Value Added ou sur de petits actifs Core très qualitatifs, avec des transactions réalisées par des acteurs long terme en full equity.

L'offre limitée sur ce segment de niche, qui continue par ailleurs de bénéficier de l'orientation positive de ses valeurs locatives, permet d'y contenir l'ampleur du repricing. Ainsi, le prime bureau QCA s'établit désormais à 4,25 %, soit tout de même une poussée de 25 pbs sur le dernier trimestre. Dans le même temps, on assiste à un très fort et rapide élargissement des rendements exigés par les investisseurs pour des actifs secondaires, en particulier pour les actifs non conformes aux critères ESG, nécessitant des capex et situés hors des marchés centraux, pour lesquels le risque d'obsolescence accélérée s'avère réel au vu du niveau préoccupant de certains taux de vacance.



En Régions, le décrochage de l'activité apparaît moindre car plus tardif qu'en Ile-de-France, grâce à l'attrait exercé, auprès des SCPI notamment, par les immeubles neufs de taille liquide très prisés sur les marchés locatifs. Plus globalement, le poids des Régions dans les volumes bureau investis en France n'a cessé de s'affirmer ces dernières années, pour atteindre désormais 26 %. Le fort ralentissement enregistré ces derniers mois par la collecte des SCPI et les difficultés croissantes du marché des VEFA ont cependant fini par mettre à mal cette résistance, avec un impact sur les taux de rendement. Ces derniers ont connu courant 2023 une accélération de leur remontée, le prime lyonnais s'établissant désormais à 5,50 % (+ 125 pbs / prime QCA versus + 75 pbs mi-2022).

## Commerces

### Une classe d'actif qui tient sa place sur le marché

L'année 2023 marque un ralentissement important dans la dynamique transactionnelle en commerces constatée depuis 10 ans (volume moyen de 4,9 Mds €), avec un total investi de 3 Mds € à fin décembre. Affichant un recul de - 49 % sur 1 an et de - 38 % par rapport à la moyenne décennale, la classe d'actifs s'inscrit néanmoins dans un marché de l'immobilier d'entreprise banalisé en très fort décrochage (- 56 % sur un an), ce qui lui permet de renforcer sa part de marché vis-à-vis des autres produits en déclin plus prononcé. Les commerces totalisent ainsi 25 % des montants investis en 2023, dépassant largement la moyenne historique (18 % sur 10 ans et 16 % sur 5 ans) pour renouer avec les niveaux antérieurs à la crise de confiance auprès des investisseurs découlant de la révolution du e-commerce.

Ce repli en volume est imputable en grande partie au recul des transactions > 100 M € (6 seulement sur 2023 vs 17 en 2022). Généralement l'apanage des opérations du centre-ville parisien, ces grands deals ont porté cette année sur des centres commerciaux (acquisition de « Passy Piazza » par AEW auprès de GENERALI, et de « Italie 2/Italik » par INGKA auprès de AXA et HAMMERSON) et des retail parks (POLYgone RIVIERA vendu par URW à FREY). La part de ces deux segments d'actifs a donc naturellement progressé, pour atteindre 62 % du volume transacté cette année, nettement au-dessus des moyennes historiques (40 % sur 5 ans et 48 % sur 10 ans). Ce changement s'est effectué au détriment des autres catégories d'actifs commerciaux, principalement les centres-villes et les actifs à dominante alimentaire.

La correction des taux de rendement prime en retail, initiée plus précocement que sur les autres classes d'actifs (dès la période pré-Covid pour les commerces de centres-villes et les centres commerciaux, puis ces dernières années sur les retail parks) devrait toucher à sa fin dans le courant de l'année 2024. Le prime en centre-ville devrait se stabiliser aux alentours de 4,25 %, marquant ainsi la fin d'un repricing systémique qui a permis à la classe d'actifs de retrouver de l'attractivité auprès des investisseurs.

## Logistique

### Violent coup de frein pour la logistique

Les engagements logistiques continuent de chuter pour le 5<sup>e</sup> trimestre consécutif, avec 0,6 Md € au T4 2023, soit une baisse - 50 % vs T4 2022. Cependant, ce recul apparaît de moindre ampleur que les baisses constatées sur les 3 précédents trimestres (- 56 % à - 77 %). En conclusion, l'année 2023 se conclut sur un volume investi de 1,7 Md €, l'activité ayant reculé de - 67 % sur un an.

Après l'engouement rencontré en 2021 et 2022, au plus fort de la volonté de diversification des investisseurs, la classe d'actifs ne pèse plus désormais que 14 % du total investi en France en immobilier d'entreprise banalisé (- 5 pts vs ces 2 années fastes). Malgré les repricings actés plus rapidement que sur les autres produits, la logistique a souffert de sa forte exposition aux investisseurs internationaux, qui se sont massivement repliés dans un traditionnel mouvement de back to home, et des difficultés de financement qui ont fortement affecté les acquisitions en portefeuilles. Ainsi les segments > 50 M € ne représentent que 37 % du volume investi, avec 3 transactions (porte-

feuilles) qui ont dépassé la barre des 100 M € (Camélia cédé par Logicor à P3, Scott cédé par Invanhoé Cambridge à KKR/Etche, et Olympe cédé par CBRE IM/Virtuo à Axa IM), et 3 deals conclus dans la tranche 50-100 M €.

Avec un taux de rendement prime qui s'établit à 4,75 %, des taux directeurs qui se stabilisent, et un OAT qui entame sa baisse, la prime de risque s'est reconstituée. Le retour de la liquidité pourrait ainsi se faire plus rapidement sur ce segment de la logistique, au vu de la solidité affichée du potentiel de progression de ses loyers. Ce dernier est en effet soutenu par des facteurs structurels (raréfaction foncière, besoins d'adaptation accélérés de la supply chain, faible cherté comparative aux autres grands marchés européens...) ainsi que par un marché utilisateurs toujours en demande, malgré des conditions économiques encore incertaines.

## Santé

### L'investissement en immobilier de santé en France

Avec près de 380 millions d'euros investis au S1 2023, le marché présente des volumes en retrait de - 13 % par rapport au S1 2022 dans un contexte de ralentissement général du marché de l'investissement. À noter ce 1<sup>er</sup> semestre l'absence de transactions pour la typologie « EHPAD » qui représentait 41 % des volumes l'année dernière. Les différents scandales qui ont touché le secteur l'année dernière, ainsi que les difficultés que connaissent certains opérateurs, empêchent l'aboutissement des signatures dans un moment de marché déjà complexe.

Les volumes pour l'ensemble de l'année 2023 devraient largement surpasser ceux de 2022, les résultats du deuxième semestre étant dopés par la première partie du rachat par Primonial REIM du patrimoine détenu par Icade Santé, renommée Prffimia Healthcare. Hormis cette transaction exceptionnelle, l'activité sur le marché devrait être relativement modérée, la phase de consolidation par Primonial REIM de ce nouveau portefeuille pourrait avoir comme conséquence une présence moindre de cet acteur majeur à l'acquisition/cession. D'autre part, les baisses de valeur enregistrées ces derniers mois sur les autres classes d'actifs financiers et la prime de risque sur l'immobilier ne s'étant pas encore complètement reconstituée pourraient détourner les mutuelles et assureurs de la typologie, sauf à adopter une stratégie de diversification en vendant du bureau et en achetant des actifs alternatifs, dont la santé.

Le changement d'environnement de taux, avec des coûts de financement plus élevés et la concurrence d'autres produits financiers, tire vers le haut les taux de rendement pour toutes les typologies de santé. La décompression a toutefois été moins forte que pour les autres classes d'actifs (entre + 20 et 40 points de base depuis le début de l'année, contre + 55 points de base pour le résidentiel traditionnel par exemple) en raison d'un spread plus important avec le taux sans risque. Au T3 2023, le taux prime pour les EHPAD, les cliniques PSY/SSR et les cliniques MCO atteignent respectivement 4,50 %, 4,75 % et 5,00 %. Nous anticipons à minima une remontée des taux de 25 points de base d'ici décembre et une poursuite de la correction en 2024.

### Les points clés de l'investissement de santé

Une demande de soin croissante entre évolution socio-démographiques (augmentation et vieillissement de la population, développement des maladies chroniques) et meilleure prise en compte des enjeux de santé et de bien-être après la pandémie de Covid 19.

Un domaine de la santé qui reste principalement du ressort du secteur public, avec une activité encadrée par le Ministère de la Santé (tarification des actes médicaux) et les Agences Régionales de Santé (volumes d'accueil).

Un marché de l'investissement en berne à l'image des autres typologies avec 378 millions d'euros d'investis au S1 2023 et une décompression des taux de rendement qui se poursuit.

Des nouvelles questions pour le secteur (amélioration du bien-être du patient, prise en compte des enjeux environnementaux et durabilité du modèle) dans un contexte difficile (financement, inflation, problématiques de recrutement, etc.)

# 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](http://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.

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.





### 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 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

### Conseil de Surveillance

#### Membres

- Madame Amal ABOULKHOUATEM, Présidente du Conseil de Surveillance ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Damien GIRARD ;
- Monsieur François ANGOULVENT ;
- Madame Khadija GENDRE.

### 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 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée 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.

### Personnes en charge de l'information

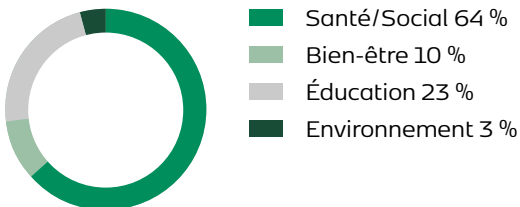
Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,  
Muriel POTTIER, RCCI,  
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),  
Tél. : 01.42.93.00.77

## Chiffres clés au 31 décembre 2023

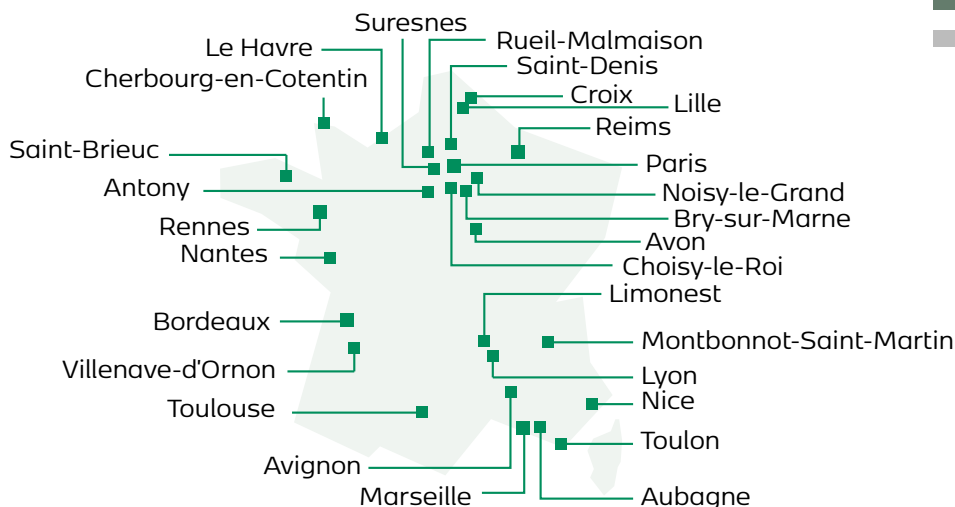
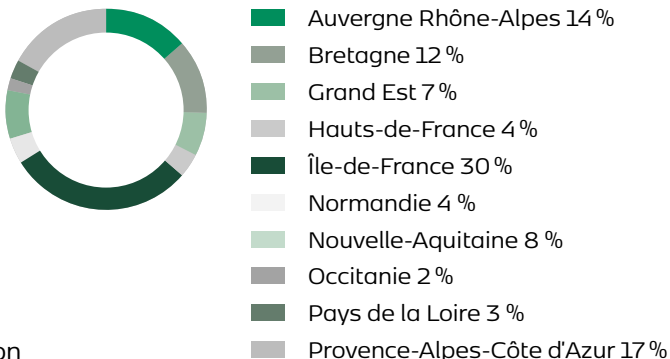


## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

### Répartition thématique



### Répartition géographique (en part de valeur vénale)



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

<sup>2</sup>À compter du 30 Juin 2023 minimum de 5 parts pour une première souscription.

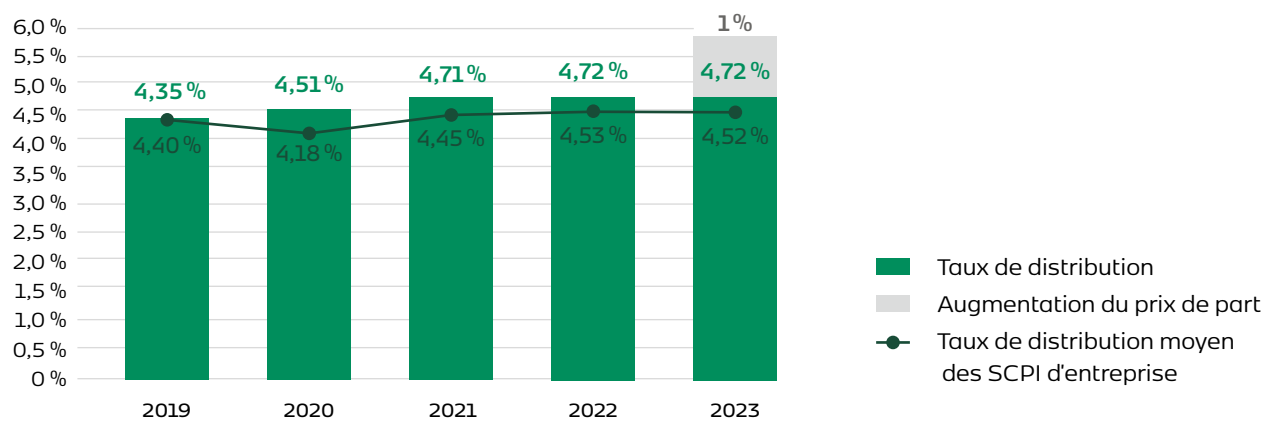
<sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

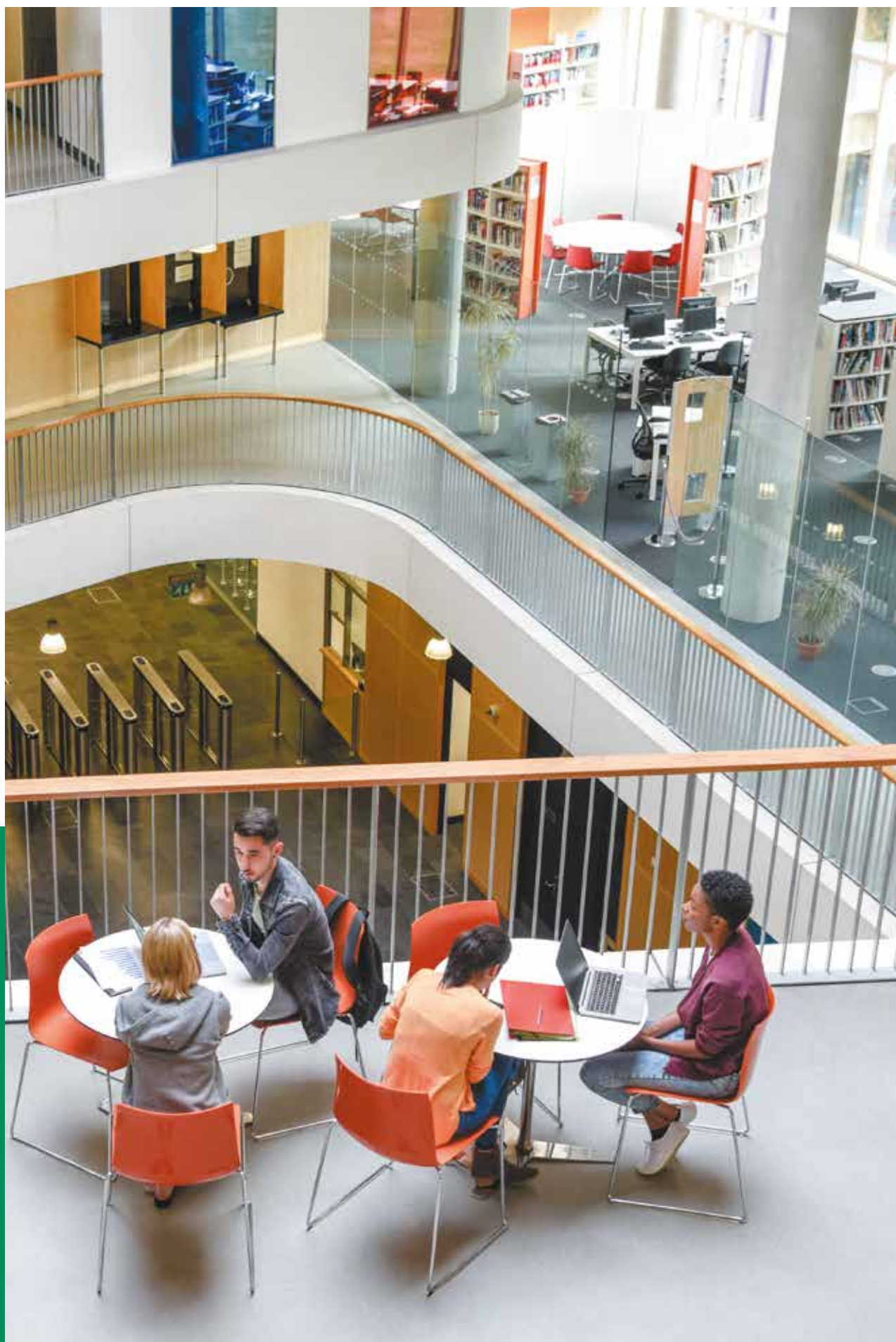
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>4</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.



## Zoom sur la performance





---

# Rapport de Finance Responsable

02



La **Finance Responsable**<sup>1</sup> démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 28 à Dubaï, aux Emirats Arabes Unis et la seconde partie de COP 15 biodiversité à Nairobi au Kenya. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

La prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais d'actualité. Ils sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

Norma Capital, après avoir invité la place de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labellisées ISR, s'en réjouit. Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité par exemple.

Votre Société de Gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

## Contexte réglementaire

L'année 2023 a été marquée par l'entrée en vigueur d'exigences additionnelles dites de niveau 2 du Règlement SFDR s'appliquant tant pour les entités que pour les produits. À ce titre depuis le 30 juin 2023, les sociétés de gestion notamment ont pour obligation de publier un reporting quantitatif sur la prise en compte des principales incidences négatives.

Au niveau de votre SCPI, il est désormais obligatoire de publier les templates de reporting SFDR au sein de la documentation précontractuelle et périodique.

En conséquence votre SCPI publie désormais ces templates en annexe du présent rapport annuel et également en annexe de la Note d'Information de votre SCPI.

### Règlement « Disclosure »

**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.

Par ailleurs Norma Capital a décidé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, d'évoluer et de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Une nouvelle déclaration a été publiée en ce sens sur son site internet détaillant la démarche et les indicateurs suivis.

### 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 volontariste **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

Norma Capital a publié en 2023 son deuxième rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre Société de Gestion.

### 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 impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique...) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique.

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 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.**

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



## Label ISR Immobilier

### Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page *Nos Engagements* de son site internet sa politique ISR qui s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

### Point marché

À fin 2023, dans le secteur immobilier 134 fonds sont labellisés ISR immobilier, ce qui représente 80 milliards d'euros de capitalisation<sup>1</sup>. 58 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds. Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les fonds labellisés ISR représentaient 36 % de l'actif net total du marché au 3<sup>e</sup> trimestre 2023<sup>2</sup>.

Ces résultats témoignent de 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.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Elle a, en 2023, passé avec succès son audit de renouvellement qui a récompensé la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

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

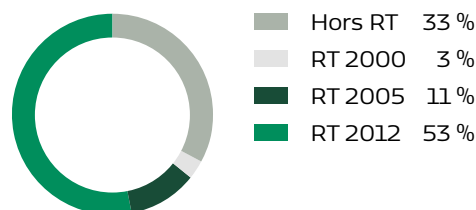
### Résultats clés

Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2023 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.

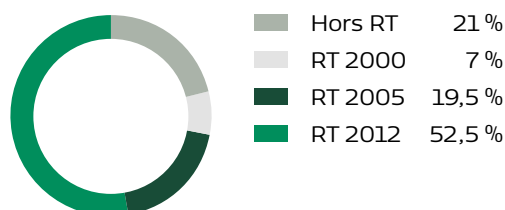
## Investissements

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur. Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 67 % d'immeubles récents et 33 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leurs performances énergétiques..

### Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2023)



### Répartition du patrimoine acquis en 2023 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2023)



### Réglementation Thermique

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 calculée 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.



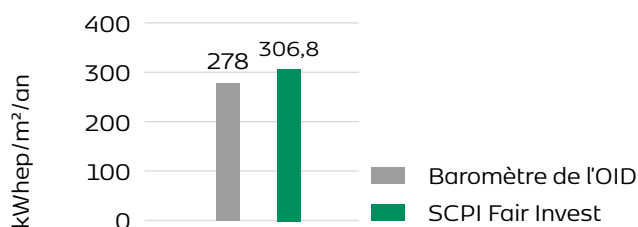
<sup>1</sup>Source : ASPIM, « Le label ISR pour les fonds immobiliers 2023 ».

<sup>2</sup>Source : ASPIM, « Labellisation ISR des fonds immobiliers au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 ».

## 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.

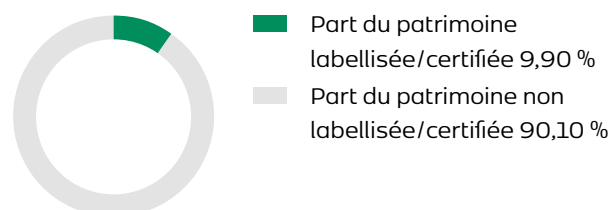
### Indicateur de consommation énergétique pour l'année 2023 (en énergie primaire)



## 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. 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 2023, le taux d'immeubles certifiés atteint 9,90 %.

### Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2023)



<sup>1</sup>Données issues du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminées sur 20 % des surfaces de votre patrimoine.

---

# Rapport de gestion



03



## Informations générales

### Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

#### Vie sociale

Le prix des parts de la SCPI a bénéficié d'une revalorisation le 30 juin 2023 pour être porté de 200 euros à 202 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023, les associés de la SCPI ont approuvé les comptes annuels et les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société et décidé de renouveler dans ses fonctions d'expert externe en évaluation, la Société Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert évaluateur indépendant de la société pour une durée de 5 ans, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

#### Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a acquis 14 actifs :

- un local à usage de cabinet médical à Avon (77), situé 1 rue de la Petite Vitesse ;
- un local à usage de cabinet médical au Havre (76), situé 170/174 cours de la République ;
- un local à usage de crèche à Lyon 2<sup>e</sup> (69), situé Place Camille Georges ;
- un local à usage de crèche à Bry-sur-Marne (94), situé 1-3 rue du Maréchal Joffre ;
- un local à usage de cabinet médical à Nantes (44), situé 163-167 rue Paul Bellamy ;
- un local à usage de cabinet médical à Lille (59), situé 6 rue de Balzac ;
- un local à usage de cabinet médical à Marseille (13), situé 349 rue Saint-Pierre-2 bd des Frères Godchots ;
- un local à usage de cabinet médical à Marseille (13), situé 92 bd Sakakini ;
- un local à usage de cabinet médical à Marseille (13), situé 36 rue Paradis ;
- un local à usage de cabinet médical à Marseille (13), situé 1 place du 4 Septembre ;
- un local à usage de cabinet médical à Avignon (84), situé 44 bd Saint-Michel ;
- un local à usage de cabinet médical à Toulon (83), situé 5 avenue Saint-Roch ;
- un local à usage de cabinet médical à Bagnolet (93), situé 29 rue François Mitterand ;
- un local à usage d'école à Rennes (35), situé 1-3 allée Marcel Viaud.

#### Cessions

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

### Objectifs et perspectives

En 2024, la SCPI Fair Invest poursuivra la diversification de son parc immobilier et l'acquisition de biens jugés socialement utiles, dont notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation. La SCPI envisage d'investir en cas d'opportunité intéressante au-delà du territoire métropolitain au sein de la zone Euro.

Des actions liées à la stratégie ISR de Fair Invest et sa gestion ESG des actifs du patrimoine immobilier continueront à être développées.

### Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

#### Vie sociale

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

#### Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a acquis 2 actifs, indirectement par la SCI FAIR ESPANA détenue à 100 % :

- un lot de commerce à Burgos (Espagne), Vitoria 257 ;
- un lot de commerce à Valencia (Espagne), Guillem de Castro 65.

### Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur les résolutions suivantes :

#### Onzième résolution

##### Modification de la dénomination sociale

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 modifier la dénomination sociale de la Société pour la dénomination suivante : « NCap Education Santé ».

#### Douzième résolution

##### Modification de l'article 3 des statuts de la Société

L'Assemblée décide de modifier l'article 3 comme suit :  
« Article 3 - Dénomination

La société a pour dénomination : « NCap Education Santé ».

#### Treizième résolution

##### Modification de l'article 6 des statuts

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 d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article 6 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

#### 6.4 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le reste de l'article est inchangé.





## Chiffres significatifs

### Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2023	202,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2023	181,80 €
Taux de distribution <sup>1</sup>	4,72 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup>	1,00 %

### Bilan au 31/12/2023

Capital nominal	70 770 186,00 €
Total des capitaux propres	74 886 083,74 €
Immobilisations locatives	51 787 626,00 €
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>78 067 157,97 €</b>

<b>Autres informations au 31/12/2023</b>	<b>Global</b>	<b>Par part</b>
Bénéfice distribuable	3 016 496,44 €	9,49 €
Dividende distribué	2 999 434,15 €	9,44 €

<b>Patrimoine au 31/12/2023</b>	<b>Global</b>	<b>Par part</b>
Valeur vénale (valeur d'expertise des immobilisations)	57 606 344,25 €	131,87 €
Valeur comptable (des immobilisations)	57 352 724,42 €	131,29 €
Valeur de réalisation	75 139 703,57 €	172,00 €
Valeur de reconstitution	89 633 126,50 €	205,18 €

## 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 €
2022	50 783 922,00 €	62 528 016,50 €	313 481	1 935	3 017 551,56 €	200,00 €
2023	70 770 186,00 €	87 572 647,00 €	436 853	2 643	2 670 308,90 €	202,00 €

### Évolution de la rentabilité par part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	4,39 €	9,02 €	9,42 €	9,43 €	9,44 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>1</sup>	4,35 %	4,51 %	4,71 %	4,72 %	4,72 %
Report distribuable cumulé par part	0,66 €	0,87 €	0,36 €	0,05 €	0,04 €

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup>VPM : 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 2023



**Avon (77)**



Date d'acquisition : **mars 2023**

Surface : **595 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet de sport santé**

Note ESG (acquisition) : **41/100**



**Le Havre (76)**

VEFA\*



Date d'acquisition : **avril 2023**

Surface : **1 033 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **42/100**



**Lyon (69)**



Date d'acquisition : **mai 2023**

Surface : **165 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Micro Baby**

Note ESG (acquisition) : **50/100**



**Bry-sur-Marne (94)**



Date d'acquisition : **juin 2023**

Surface : **128 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Bulles de crèche**

Note ESG (acquisition) : **44/100**



**Nantes (44)**

VEFA\*



Date d'acquisition : **juillet 2023**

Surface : **537 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Réalités Care**

Note ESG (acquisition) : **40/100**



**Lille (59)**



Date d'acquisition : **août 2023**

Surface : **284 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **40/100**



**Marseille (13)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **245 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **48/100**



**Marseille (13)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **204 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **46/100**



**Marseille (13)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **461 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **43/100**



**Marseille (13)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **142 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **49/100**



**Avignon (84)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **306 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **48/100**



**Toulon (83)**



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **458 m<sup>2</sup>**

Locataires : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **49/100**



### Bagnolet (93)



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **150 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Cabinet médical**

Note ESG (acquisition) : **46/100**



Bureaux



Commerces

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



### Rennes (35)



Date d'acquisition : **octobre 2023**

Surface : **866 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Ynov campus**

Note ESG (acquisition) : **57/100**

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

(en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2023)

	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL
Paris	4,27 %	7,83 %	12 %
Région parisienne	6,73 %	11,07 %	18 %
Autres régions	44,08 %	26,01 %	70 %
TOTAL	55,09 %	44,91 %	100 %

## Gestion du patrimoine

### Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2023 (HT/HC) (en euros)	2 997 194,60 €
Nombre de locataires au 31/12/2023	40
Taux de vacance au 31/12/2023	0,00 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2023 <sup>1</sup>	100,00 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2023 <sup>2</sup>	100,00 %

### Contentieux

Néant.

### Cession d'actifs

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

### Travaux sur le patrimoine

Néant.

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

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

## Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	TOF
28/05/2019	Commerce	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	359	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	410	100,00 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100) <sup>1</sup>	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'Ermite	205	100,00 %
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	101, avenue Jean Mermoz	733	100,00 %
10/05/2021	Bureaux	REIMS (51000)	4, rue Pierre Hadot	1 440	100,00 %
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	330	100,00 %
05/08/2021	Commerce	MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330)	26, avenue Jean Kuntzmann	1 060	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 %
13/01/2022	Commerce	BORDEAUX (33000)	8, rue André Lavignolle	640	100,00 %
18/03/2022	Commerce	NICE (06000)	2, rue du Colonel Gassin	1 340	100,00 %
29/03/2022	Bureaux	RUEIL MALMAISON (92500)	28, avenue Paul Doumer	559	100,00 %
28/06/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	11, rue de la Vistule	355	100,00 %
21/07/2022	Bureaux	SAINT DENIS (93000)	79/83, rue de Strasbourg	135	100,00 %
22/09/2022	Commerce	LIMONEST (69760)	280, allée des Hêtres	1 508	100,00 %
24/11/2022	Commerce	AUBAGNE (13400)	520, avenue de l'amitié	271	100,00 %
12/12/2022	Bureaux	RENNES (35700)	All. Morvan Lebesque	1 214	100,00 %
28/12/2022	Bureaux	LIMONEST (69760)	185, allée des Frênes	215	100,00 %
31/12/2022	Bureaux	VILLENAVE-D'ORNON (33140)	3, petit chemin de la Générale	537	100,00 %
05/05/2023	Bureaux	LYON (69002)	Place Camille Georges	165	100,00 %
21/06/2023	Bureaux	BRY-SUR-MARNE (94360)	1-3, rue du Maréchal Joffre	128	100,00 %
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13005)	349, rue Saint Pierre-2 bd des Frères Godchots	245	100,00 %
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13005)	92, Bd Sakakini	204	100,00 %
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13006)	56, rue Paradis	461	100,00 %
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13007)	1, Place du 4 Septembre	142	100,00 %
24/10/2023	Commerce	AVIGNON (84000)	44, Bd Saint Michel	306	100,00 %
24/10/2023	Commerce	TOULON (83200)	5, avenue Saint-Roch	458	100,00 %
24/10/2023	Commerce	BAGNOLET (93170)	29, rue François Mitterrand	150	100,00 %
15/11/2023	Bureaux	RENNES (35000)	1-3, allée Marcel Viaud	866	100,00 %
TOTAL				17 717	100,00 %

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

Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	% d'avancement	Valeur d'expertise
Bureaux	LILLE (59000)	6, rue de Balzac	284	82 %	600 144,25 €
Commerce	AVON (77210)	1, rue de la Petite Vitesse	595	90 %	1 098 000,00 €
Bureaux	CHERBOURG-EN-CONTENTIN (50120)	73, rue de la Paix	512	99 %	1 335 550,00 €
Bureaux	SAINT-BRIEUC (22000)	58, rue La Fayette	1 631	10 %	1 153 500,00 €
Commerce/Bureaux	NANTES (44000)	165, rue Paul Bellamy	1 419	40 %	982 000,00 €
Bureaux	LE HAVRE (76000)	170/174, cours de la République	1 034	30 %	772 500,00 €
			5 475		5 941 694,25 €

<sup>1</sup>L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.



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

Année	2023		2022		2021		2020	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>1</sup></b>								
Recettes locatives brutes	9,43	93 %	10,47	100 %	11,64	100 %	12,56	100 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0 %	-	-	-	-	0,03	-
Produits divers	0,66	7 %	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>10,09</b>	<b>100 %</b>	<b>10,47</b>	<b>100 %</b>	<b>11,64</b>	<b>100 %</b>	<b>12,59</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges<sup>1</sup></b>								
Commission de gestion	0,52	5 %	1,03	10 %	1,22	10 %	1,12	9 %
Autres frais de gestion	0,13	1 %	0,34	3 %	0,38	3 %	1,38	11 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	- 0,04	0 %	- 0,07	- 1 %	0,06	-	0,39	3 %
Charges financières	-	0 %	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>0,60</b>	<b>6 %</b>	<b>1,3</b>	<b>12 %</b>	<b>1,65</b>	<b>14 %</b>	<b>2,89</b>	<b>23 %</b>
Amortissement net	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Autres	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	0,05	0 %	- 0,02	-	0,25	2 %	0,11	1 %
Autres	-	0 %	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,05</b>	<b>0 %</b>	<b>- 0,02</b>	<b>-</b>	<b>0,25</b>	<b>2 %</b>	<b>0,11</b>	<b>1 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,65</b>	<b>6 %</b>	<b>1,28</b>	<b>12 %</b>	<b>1,90</b>	<b>16 %</b>	<b>3,00</b>	<b>24 %</b>
<b>Résultat brut</b>	<b>9,44</b>	<b>94 %</b>	<b>9,20</b>	<b>88 %</b>	<b>9,74</b>	<b>84 %</b>	<b>9,59</b>	<b>76 %</b>
Variation report à nouveau	0,00	0 %	0,23	2 %	-	-	-	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	0 %	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,44	94 %	9,43	90 %	9,42	81 %	9,02	72 %

## Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	25 044 630,50	29 169 200,00	17 160 800,00
Sommes restant à investir N-1	12 573 282,88	6 222 117,45	5 557 297,08
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ financement	-	-	-
- commission de souscription	2 670 308,90	3 017 551,56	1 737 397,50
- achat d'immeubles	16 727 493,42	18 612 945,00	13 845 461,00
- frais d'acquisition (non récupérables)	1 123 548,71	1 187 538,01	913 121,13
- divers (préciser)	-	-	-
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>17 096 562,35</b>	<b>12 573 282,88</b>	<b>6 222 117,45</b>

<sup>1</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>2</sup>Dotation de l'exercice diminuée des reprises.



## Tableau des délais de paiements

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées		2	0	2	7	14		11	11	4	9	35
Montant total des factures concernées (TTC)		3 843,24	0,00	687,91	20 238,52	24 769,67		65 111,06	39 199,92	47 601,29	66 350,87	218 263,14
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,02 %	0,00 %	0,00 %	0,10 %	0,13 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)								1,44 %		1,05 %	1,47 %	4,84 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours					

## 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	57 352 724,42
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	17 533 359,32
<b>Valeur comptable</b>	<b>74 886 083,74</b>
Valeur comptable ramenée à une part	171,42

### 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	57 606 344,25
Valeur nette des autres actifs de la société	17 533 359,32
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>75 139 703,57</b>
Valeur de réalisation ramenée à une part	172,00

### 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	3 754 638,64
Commission de souscription TTC	10 738 784,29
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	14 493 422,93
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>89 633 126,50</b>
Valeur de reconstitution ramenée à une part	205,18



### 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 depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023 par la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER. Cette nomination a été validée par l'AMF à l'occasion de l'examen de délivrance de carte professionnelle de RCCI en septembre 2023.

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 périodique 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 code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie 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 la 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, et 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 2023, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 34 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 810 344,05 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 341 000 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<sup>e</sup>) 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 2023 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.

## Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI Fair Invest ne peut statutairement pas faire appel à l'effet de levier. Les calculs de ces deux méthodes sont de respectivement 0 et 9,66 % correspondant à un endettement financier négatif ou nul.

## Expert immobilier

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.







---

# Rapport du Conseil de Surveillance

04

# 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 2023, 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 porteur marqué par un attentisme post-crise, notre SCPI a affiché une résilience de l'activité tout en poursuivant son expansion fidèle à sa stratégie d'investissement responsable. Porté par l'accélération de la collecte, l'encours de notre fonds a fortement progressé pour atteindre une capitalisation proche de 88 millions d'euros. L'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI qui se matérialise par une exposition significative sur les secteurs de la santé et de l'éducation (87 % du portefeuille), continue de porter ses fruits comme en attestent les bons résultats opérationnels. En effet, les taux d'occupation et de recouvrement des loyers restent tous deux au niveau optimal de 100 %.

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI Fair Invest a poursuivi la croissance de son encours avec 123 372 nouvelles parts émises, représentant une collecte annuelle de 25,0 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2023, Fair Invest a poursuivi l'expansion de son patrimoine immobilier avec l'acquisition de 14 immeubles au cours de l'exercice 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 89 633 126,50 euros hors droits au 31 décembre 2023.

Le résultat brut par part de notre SCPI s'élève à 9,44 euros par part, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,44 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2023.

La SCPI Fair Invest a versé 163 862,69 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 2 670 308,90 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2023.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2023 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 Commissaires 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



# Comptes annuels

## au 31 décembre 2023



05

## État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en euros)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	51 787 626,00	51 371 000,00	39 971 381,00	41 426 950,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	5 610 848,42	6 281 094,25	699 600,00	699 600,00
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>57 398 474,42</b>	<b>57 652 094,25</b>	<b>40 670 981,00</b>	<b>42 126 550,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 45 750,00	- 45 750,00	- 30 500,00	- 30 500,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>- 45 750,00</b>	<b>- 45 750,00</b>	<b>- 30 500,00</b>	<b>- 30 500,00</b>
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>57 352 724,42</b>	<b>57 606 344,25</b>	<b>40 640 481,00</b>	<b>42 096 050,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
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	-	-	-	-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Locataires et comptes rattachés	500 955,99	500 955,99	189 143,92	189 143,92
Autres créances	3 033 906,10	3 033 906,10	1 754 297,21	1 754 297,21
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Créances</b>	<b>3 534 862,09</b>	<b>3 534 862,09</b>	<b>1 943 441,13</b>	<b>1 943 441,13</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	17 179 571,46	17 179 571,46	14 701 462,39	14 701 462,39
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>17 179 571,46</b>	<b>17 179 571,46</b>	<b>14 701 462,39</b>	<b>14 701 462,39</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>20 714 433,55</b>	<b>20 714 433,55</b>	<b>16 644 903,52</b>	<b>16 644 903,52</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes financières : Dépôt de garantie	- 609 638,81	- 609 638,81	- 446 282,84	- 446 282,84
Dettes d'exploitation	- 2 571 435,42	- 2 571 435,42	- 3 201 657,82	- 3 201 657,82
Dettes diverses	-	-	- 3 569,91	- 3 569,91
<b>Dettes</b>	<b>- 3 181 074,23</b>	<b>- 3 181 074,23</b>	<b>- 3 651 510,57</b>	<b>- 3 651 510,57</b>
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 3 181 074,23</b>	<b>- 3 181 074,23</b>	<b>- 3 651 510,57</b>	<b>- 3 651 510,57</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	13 517,82	13 517,82
Produits constatés d'avance	-	-	- 12 630,24	- 12 630,24
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>887,58</b>	<b>887,58</b>
<b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>	<b>74 886 083,74</b>		<b>53 634 761,53</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>75 139 703,57</b>	<b>-</b>	<b>55 090 330,53</b>

## Tableau de variation des capitaux propres (en euros)



Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	4e acompte 2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2023	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>								
Capital souscrit	50 783 922,00	-	-	-	21 569 490,00	-	- 1 583 226,00	70 770 186,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>								
Primes d'émission	11 744 094,50	-	-	-	5 240 427,50	-	- 182 061,00	16 802 461,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 909 767,94	-	-	-	- 3 793 857,61	-	-	- 12 703 625,55
<b>Écarts d'évaluation</b>								
Écart de réévaluation	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Primes de fusion</b>								
Primes de fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>								
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>								
<b>Réserves</b>								
Report à Nouveau	59 885,23	-	- 43 372,26	-	-	-	-	16 512,97
Résultat 2022	1 697 457,77	-	- 1 697 457,77	-	-	-	-	-
Acomptes sur résultat 20212	- 1 740 830,03	0,00	1 740 830,03	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-	-	0,00	2 999 983,47	-	-	-	2 999 983,47
Acomptes sur distribution	-	-	-	-	-	- 2 999 434,15	-	- 2 999 434,15
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>53 634 761,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 999 983,47</b>	<b>23 016 059,89</b>	<b>- 2 999 434,15</b>	<b>- 1 765 287,00</b>	<b>74 886 083,74</b>



## État des engagements (en euros)

### Engagements hors bilan

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Dettes garanties</b>		
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)		
<b>Engagements donnés (achats)</b>		
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	326 900,00	
Garanties locatives		
<b>Engagements reçus (ventes)</b>		
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		
Garanties locatives		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		- 446 282,84
<b>Aval, cautions</b>	15 000,00	15 000,00

#### Dettes garanties

Néant.

#### Engagements donnés

Néant.

#### Engagements reçus

Le dépôt de garantie locative s'élève à 0,61 millions d'euros.

#### Avals, 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)



	31/12/2023	31/12/2022
<b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>	<b>4 884 058,06</b>	<b>3 505 447,36</b>
Loyers	2 997 194,60	1 933 100,38
Charges facturées	571 284,40	368 509,73
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	192 030,35	16 299,24
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	1 123 548,71	1 187 538,01
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 567 441,21</b>	<b>356 828,33</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 552 191,21	361 428,33
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 15 250,00	- 4 600,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>4 316 616,85</b>	<b>3 148 619,03</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 687 095,03</b>	<b>3 017 551,56</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 670 308,90	3 017 551,56
Autres produits	16 786,13	-
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 003 728,41</b>	<b>4 468 712,82</b>
Commissions de la Société de Gestion	2 834 171,59	189 545,86
Charges d'exploitation de la société	1 169 556,82	4 279 166,96
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>- 1 316 633,38</b>	<b>- 1 451 161,26</b>
<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Reprises des provisions sur charges financières	-	-
Autres produits	-	-
<b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	-	-
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>2 999 983,47</b>	<b>1 697 457,77</b>

## Annexes financières

### Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels 2023, 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 1er 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.

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 €.

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2023

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	32 083 710,42 €	31 572 550,00 €	14 233	22 157 255,00 €	22 781 100,00 €	10 741,12
Entrepôts	-	-	-	-	-	-
Locaux commerciaux	24 975 364,00 €	25 740 144,25 €	8 077	18 513 726,00 €	19 345 450,00 €	5 994,98
TOTAL	57 059 074,42 €	57 312 694,25 €	22 310	40 670 981,00 €	42 126 550,00 €	16 736

### Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2023

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur d'expertise
28/05/2019	Commerce	SURESNE (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	359	Valeur totale des immeubles acquis en 2019 4 536 000 €
12/06/2019	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Marguerite Thibert	347	
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, rue du Centre	410	
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE (31100) <sup>1</sup>	2, place Pierre Potier	758	
03/06/2020	Commerce	PARIS (75019)	15, passage des Mauxins	621	Valeur totale des immeubles acquis en 2020 3 970 000 €
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	246	
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78 bis, rue de la Gare	637	

<sup>1</sup>L'immeuble est détenu à hauteur de 19 %, par la Société.



23/02/2021	Bureaux	PARIS (75005)	15, rue du Puits de l'Ermite	205	Valeur totale des immeubles acquis en 2021 13 435 000 €
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	101, avenue Jean Mermoz	733	
10/05/2021	Bureaux	REIMS (51000)	4, rue Pierre Hadot	1 440	
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, avenue Louis Luc	330	
05/08/2021	Commerce	MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330)	26, avenue Jean Kuntzmann	1 060	
25/11/2021	Commerce	PARIS (75010)	124, boulevard de Magenta	161	
25/11/2021	Bureaux	REIMS (51100)	40, avenue de Laon	151	
28/12/2021	Bureaux	ANTONY (92160)	17, avenue de la Résidence	360	Valeur totale des immeubles acquis en 2022 17 780 000 €
13/01/2022	Commerce	BORDEAUX (33000)	8, rue André Lavignolle	640	
18/03/2022	Commerce	NICE (06000)	2, rue du Colonel Gassin	1 340	
29/03/2022	Bureaux	RUEIL MALMAISON (92500)	28, avenue Paul Doumer	559	
28/06/2022	Commerce	PARIS 13 (75013)	11, rue de la Vistule	355	
21/07/2022	Bureaux	SAINT DENIS (93000)	79/83, rue de Strasbourg	135	
22/09/2022	Commerce	LIMONEST (69760)	280, allée des Hêtres	1 508	
24/11/2022	Commerce	AUBAGNE (13400)	520, avenue de l'amitié	271	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 11 650 000 €
12/12/2022	Bureaux	RENNES (35700)	All. Morvan Lebesque	1 214	
28/12/2022	Bureaux	LIMONEST (69760)	185, allée des Frênes	215	
31/12/2022	Bureaux	VILLENAVE-D'ORNON (33140)	3, petit chemin de la Générale	537	
05/05/2023	Bureaux	LYON (69002)	Place Camille Georges	165	
21/06/2023	Bureaux	BRY-SUR-MARNE (94360)	1-3, rue du Maréchal Joffre	128	
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13005)	349, rue Saint Pierre-2 bd des Frères Godchots	245	
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13005)	92, Bd Sakakini	204	Valeur totale des immeubles acquis en 2023 11 650 000 €
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13006)	56, rue Paradis	461	
24/10/2023	Commerce	MARSEILLE (13007)	1, Place du 4 Septembre	142	
24/10/2023	Commerce	AVIGNON (84000)	44, Bd Saint Michel	306	
24/10/2023	Commerce	TOULON (83200)	5, avenue Saint-Roch	458	
24/10/2023	Commerce	BAGNOLET (93170)	29, rue François Mitterrand	150	
15/11/2023	Bureaux	RENNES (35000)	1-3, allée Marcel Viaud	866	
TOTAL				17 717	51 371 000 €

### Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2023

Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	% d'avancement	Valeur d'expertise
Bureaux	LILLE (59000)	6, rue de Balzac	284	82 %	600 144,25 €
Commerce	AVON (77210)	1, rue de la Petite Vitesse	595	90 %	1 098 000,00 €
Bureaux	CHERBOURG-EN-CONTENTIN (50120)	73, rue de la Paix	512	99 %	1 335 550,00 €
Bureaux	SAINT-BRIEUC (22000)	58, rue La Fayette	1 631	10 %	1 153 500,00 €
Commerce/Bureaux	NANTES (44000)	165, rue Paul Bellamy	1 419	40 %	982 000,00 €
Bureaux	LE HAVRE (76000)	170/174, cours de la République	1 034	36 %	772 500,00 €
				5 475	5 941 694,25 €

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)

	Montant au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Montant au 31/01/2023
Terrains et constructions locatives <sup>1</sup>	39 971 381,00	11 816 245,00	-	51 787 626,00
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions <sup>2</sup>	-	-	-	-
Immobilisations en cours	699 600,00	4 911 248,42	-	5 610 848,42
TOTAL	40 670 981,00	16 727 493,42	-	57 398 474,42

### Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	2 500,00	15 520,00	-	17 750,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	3 200,00	-	-	3 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	12 000,00	-	-	12 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	12 800,00	-	-	12 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-
TOTAL	30 500,00	15 520,00	-	45 750,00

<sup>1</sup>Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

<sup>2</sup>Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

## Immobilisations financières

Néant.

## Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan : locataires et comptes rattachés	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	500 955,99	189 143,92
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>500 955,99</b>	<b>189 143,92</b>

Décomposition des postes du bilan : créances	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances	1 017 977,27	901 424,90
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	1 556 938,08	611 577,58
Syndics	297 195,85	233 185,09
Compte de Notaire sur opération en cours	161 794,90	8 109,64
<b>TOTAL</b>	<b>3 033 906,10</b>	<b>1 754 297,21</b>

## Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	17 179 571,46	14 701 462,39
<b>TOTAL</b>	<b>17 179 571,46</b>	<b>14 701 462,39</b>

## Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	609 638,81	446 282,84
<b>TOTAL</b>	<b>609 638,81</b>	<b>446 282,84</b>

## Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	407 891,97	273 173,69
Fournisseurs et comptes rattachés	806 778,26	2 230 245,11
États et autres collectivités	190 885,32	- 9 263,62
Acompte sur dividende à payer	1 026 945,17	707 502,64
Autres créditeurs	138 662,93	-
Compte de Notaire sur opération en cours	271,75	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 571 435,42</b>	<b>3 201 657,82</b>

## 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 2023 :

- commission de gestion : 163 862,69 € ;
- commission de suivi des travaux : 14 450 € ;
- commission de souscription : 2 670 308,90 €.

## Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 3 189 224,95 € ;
- les charges facturées : 571 284,40 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;
- les transferts de charges immobilières : 1 123 848,71 €.

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 : 552 191,21 € ;

- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 0 € ;

- dotations aux provisions pour gros entretien : 15 250 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 2 670 308,90 € ;

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.

- autres produits : 16 786,13 €.

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 : 1 169 556,82 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :

- frais acquisition : 1 123 548,71 € ;
- frais de Commissariat aux Comptes : 4 343,75 € ;
- frais de dépositaire : 22 675,92 € ;
- frais actes et contentieux : 688,00 € ;
- honoraires d'expertises immobilières : 0,02 € ;
- honoraires divers : 2 730,00 € ;
- honoraires juridiques : 291,67 € ;
- frais bancaires : 10 439,68 € ;
- CVAE : 4 839,00 € ;
- charges diverses : 0,07 €.



---

# Rapports du Commissaire aux Comptes



06

# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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   v  nements 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   v  nements 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 r  fl  tent les opérations et   v  nements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA  
Nicolas Duval-Arnauld  
Associé



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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 estimé 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

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, 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 % HT soit 12 % TTC (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 2023, la commission de souscription s'est élevée à €2 670 308,90 HT.

##### > Commission de gestion

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin 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 % HT, soit 12 % TTC maximum (au taux de T.V.A. en vigueur), sur les produits locatifs HT 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 2023, la commission de gestion s'est élevée à €163 862,69 HT.

##### > 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. HT

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été perçue.

##### > 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 % HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier s'élève à €14 450 HT.

Paris La Défense,

KPMG SA  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé



---

# Ordre du jour et projet de résolutions



07



# 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 2023 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
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 d'un Commissaire aux Comptes titulaire ;
9. Arrivée du terme du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant ;
10. 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 2023 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 2023 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 2 999 983,47 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 2023.**

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 2023.

#### Troisième résolution

**Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2023.**

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2023 s'élevant à 70 770 186 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

11. Modification de la dénomination sociale de la Société ;
12. Modification de l'« article 3 » des statuts ;
13. Modification de l'article 6 des statuts ;
14. 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 : 74 886 083,74 euros, soit 171,42 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 75 139 703,57 euros, soit 172,00 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 89 633 126,50 euros, soit 205,18 euros/part.

#### Cinquième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.**

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 999 983,47 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 16 512,97 euros, formant un bénéfice distribuable de 3 016 496,44 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 2 999 983,47 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 2 999 434,15 euros, dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 2 999 434,15 euros ;
- Report à nouveau du solde disponible : 17 062,29 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-value 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 d'un Commissaire aux comptes titulaire.**

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société KPMG SA prenait fin à l'issue de la présente assemblée générale, décide de nommer en remplacement en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, la société Deloitte & Associés, dont le siège social est 6 Place de la Pyramide 92908 Paris la Défense Cedex (RCS 572 028 041) pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Neuvième résolution

**Arrivée du terme du mandat du Commissaire aux comptes suppléant.**

L'assemblée générale, après avoir constaté que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société Salustro Reydel, prenait fin à l'issue de la présente assemblée générale, décide de ne pas renouveler son mandat et de ne pas nommer de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement.

### Dixième 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

#### Onzième résolution

**Modification de la dénomination sociale.**

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 modifier la dénomination sociale de la Société pour la dénomination suivante : « NCap Education Santé ».

#### Douzième résolution

**Modification de l'article 3 des statuts de la Société.**

L'Assemblée décide de modifier l'article 3 comme suit :

« Article 3 - Dénomination.

La société a pour dénomination : « NCap Education Santé ».

#### Treizième résolution

**Modification de l'article 6 des statuts.**

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 d'insérer dans les statuts de la société la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article 6 des statuts pour y ajouter le paragraphe suivant :

« 6.4 Décimalisation des parts

Les parts sociales émises pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article est inchangé

#### Quatorzième résolution

**Pouvoirs en vue des formalités légales.**

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

## Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI Fair Invest

Identifiant d'entité juridique : 841 434 640

**Par investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ ☐ ☐ OUI

☐ ☒ NON

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_\_ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_\_ %

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_\_ % d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI Fair Invest s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

**Environnement** : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

**Social** : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

**Gouvernance** : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché.

#### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, la SCPI Fair Invest publie les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 194,5 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 6,34 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 100 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

#### ● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2022 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 110 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 6,78 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 100 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %



Année 2021 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 77 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 7,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 91 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

*Il est à noter que la taille du patrimoine à évoluée de façon significative avec 14 nouveaux actifs sur la SCPI en 2023 et 10 en 2022.*

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

N/A

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? **N/A**

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? **N/A**

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023 au 31/12/2023

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Norma Capital a décidé de s'efforcer de limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et de mettre en place et de suivre les indicateurs correspondant aux PAI listés dans sa déclaration disponibles sur son site internet (Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et Artificialisation des sols) dans la perspective de mettre en place des dispositifs efficaces permettant de limiter, voir réduire ceux-ci.

Le premier exercice portera sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 et le premier rapport incluant le reporting complet sur ces incidences et leurs explications sera disponible au plus tard le 30 juin 2025.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023 au 31/12/2023

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Tertiaire	100 %	France



L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

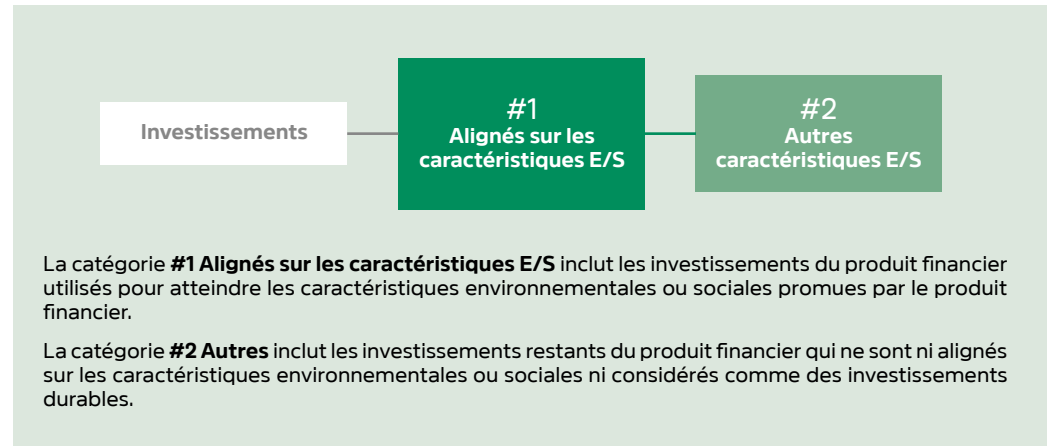
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.



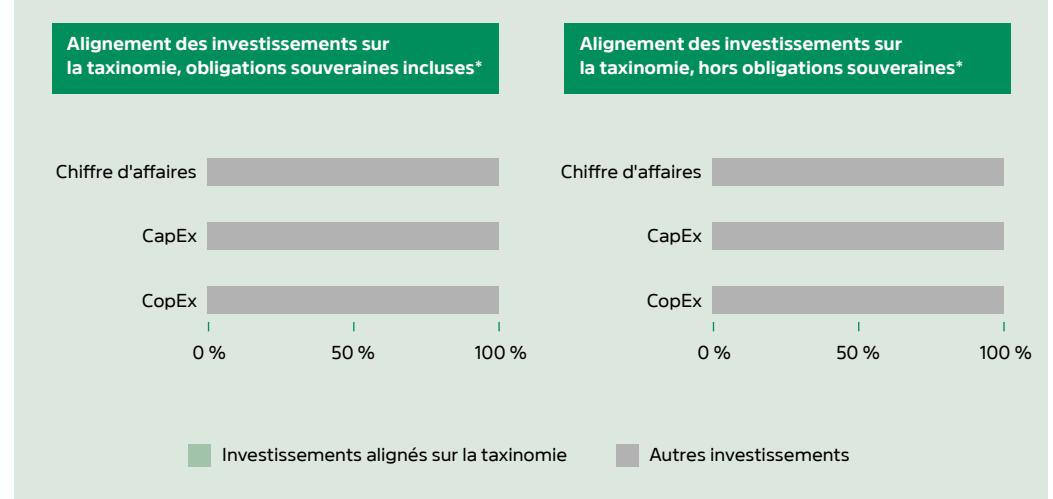
### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Immobilier.



*Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?*

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines





**Les activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Néant

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Néant.



**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

Néant.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR pour la SCPI ayant fait l'objet d'un Audit de renouvellement pour une nouvelle durée de trois ans en 2023 par l'AFNOR.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

● **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné.

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

\_\_\_\_\_

[illegible]





## SCPI Fair Invest

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.  
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.



18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr) • [Fair.invest@normacapital.fr](mailto:Fair.invest@normacapital.fr)

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.