



## Le mot de Norma Capital

### Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous ce premier bulletin d'information de l'année 2021.

Cette année débute dans le même contexte de crise sanitaire et économique qu'au cours de l'année 2020. Nous espérons une amélioration de la situation très prochainement, néanmoins, pour le moment, ce contexte persistant nous impose toujours une gestion d'autant plus prudente et mesurée de votre épargne.

Toutefois, malgré ce contexte votre SCPI Fair Invest affiche de belles performances pour ce début d'année. En effet, Fair Invest accueille déjà plus de 100 nouveaux associés et établit à près de 19,5 millions d'euros sa capitalisation.

Votre SCPI poursuit sa stratégie d'acquisition d'actifs jugés socialement utiles, avec 2 nouveaux ensembles immobiliers qui viennent compléter son parc immobilier. Le premier actif, situé à Paris, est loué à un centre médical. Le second, localisé à Lyon, regroupe plusieurs locataires, dont une pharmacie, un kinésithérapeute, et un opticien. Ces deux actifs, classifiés "Santé/Social", démontrent d'autant plus leur utilité dans le contexte actuel.

Soulignons également que la gestion locative a permis, quant à elle, le recouvrement de 100 % des loyers sur ce trimestre ; l'ensemble des locataires du patrimoine de votre SCPI ayant des activités jugées essentielles et demeurant ainsi en exploitation. Vos loyers sont donc préservés des mesures gouvernementales, imposant des fermetures pour certaines autres activités.

Malgré le contexte, votre SCPI offre pour le trimestre un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 4,65 %, soit un dividende de 2,29 €/part en pleine jouissance sur le trimestre. Ces performances restent supérieures à la moyenne de l'année 2020, et remarquables dans le contexte général des taux qui sont, essentiellement, à la baisse.

Votre Société de Gestion a par ailleurs poursuivi la mise en œuvre de solutions digitales, afin de permettre une meilleure accessibilité et fluidité de vos informations et de faciliter la souscription de parts via les Conseillers en Investissement Financier.

Nous restons donc confiants pour l'année à venir pour la poursuite de nos objectifs.

Bonne lecture,



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.

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

**N° Visa AMF :** 18-29.

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

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

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

**Capital maximum statutaire :**  
50 000 000 €.

**Dépositaire :**  
Société Générale Securities Services.

**Évaluateur immobilier :**  
Cushman & Wakefield.

### Commissaires aux Comptes

**Titulaire :**  
KPMG SA.

**Suppléant :**  
Salustro REYDEL.

### SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Fair Invest**

**fair.invest@normacapital.fr**

**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

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

## L'essentiel



TDVM T1 2021  
annualisé<sup>1</sup>  
**4,65 %**



TDVM 2020<sup>1</sup>  
**4,51 %**



Prix de la part<sup>2</sup>  
**200 €**



Capitalisation  
**19 494 000 €**



Dividende T1  
2021  
**2,29 €**



Nombre  
d'associés  
**835**



Note ESG  
2020<sup>3</sup>  
**55/100**

<sup>1</sup>TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché.

<sup>2</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

<sup>3</sup>Note globale des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénale.

# Etat du patrimoine



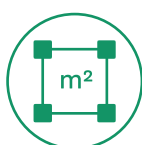
9

immeubles



11

locataires



4 316 M<sup>2</sup>

surface totale  
du patrimoine



100 %

TOF<sup>1</sup>



100 %

TOP<sup>1</sup>



## Répartition thématique<sup>2</sup>



Éducation 15 %  
Santé/Social 73 %  
Environnement 12 %

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



Auvergne Rhône-Alpes 15 %  
Pays de la Loire 6 %  
Hauts-de-France 12 %  
Île-de-France 46 %  
Nouvelle Aquitaine 10 %  
PACA - Occitanie 11 %

## Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Paris 5<sup>ème</sup> (75)

Date d'acquisition : **23/02/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **1 675 380 €**  
 Surface : **205 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Centre dentaire**  
 Note ESG à l'acquisition : **53/100**



Lyon (69)

Date d'acquisition : **26/02/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **1 920 349 €**  
 Surface : **733 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **Pharmacie, Opticien, CKRF**  
 Note ESG à l'acquisition : **56/100**



## Promesse d'achat



Reims (51)

Date de la promesse : **09/04/2021**  
 Prix d'acquisition AEM<sup>4</sup> : **≈ 3 700 000 €**  
 Surface : **1 440 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **Industrie pharmaceutique**



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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

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

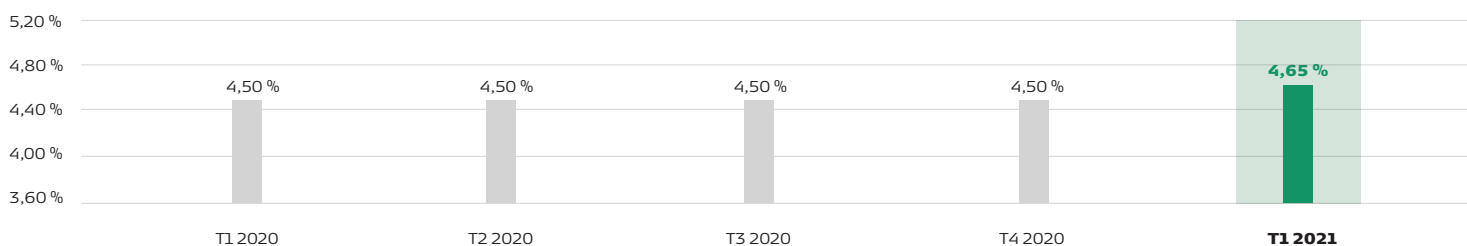
<sup>3</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.

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

<sup>5</sup>Portail de l'immobilier (sous frais d'acquisition inclus).

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé



## Évolution du capital

	Au 30/06/2020	Au 30/09/2020	Au 31/12/2020	Au 31/03/2021
Capital nominal	7 876 278,00 €	9 122 220,00 €	13 256 622,00 €	15 790 140,00 €
Nombre de parts	48 619 parts	56 310 parts	81 831 parts	97 470 parts
Nombre d'associés	524 associés	620 associés	733 associés	835 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	1 302 800,00 €	1 538 200,00 €	5 104 200,00 €	3 127 800,00 €
Capitalisation (en prix de souscription)	9 723 800,00 €	11 262 000,00 €	16 366 200,00 €	19 494 000,00 €
Souscriptions augmentant le capital	6 514 parts	7 753 parts	25 521 parts	15 710 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	0 part	62 parts	0 part	71 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

## Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>200,00 €</b>
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	38,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,00 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>1</sup>	174,30 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>2</sup>	205,57 €
Valeur de retrait (par part) <sup>3</sup>	180 €
Valeur IFI au 31/12/2020	101,22 €



**120 jours calendaires**

Délai de jouissance<sup>4</sup>

## Informations ISR

Retrouvez sur notre site Internet ([www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) tous les documents relatifs à la stratégie ISR de la SCPI Fair Invest (certificat du label ISR Immobilier, Charte éthique et d'investissement, Code de transparence, Politique d'engagement des parties prenantes clés, Rapport ISR...).

## Vie sociale

Le 26 mars 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2020 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

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

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

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

<sup>4</sup>Délai de jouissance depuis la constitution. - A compter de la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier par la Société de Gestion.

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

## Conditions de souscription

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

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

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

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

## Cession de parts par un associé

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

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

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

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

## Modalités de retrait

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

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



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

**Siège social**

105, boulevard Haussmann 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

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

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

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

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

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. **Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.**

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

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

### DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

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

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

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

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)  
**Portail-SCPI.fr**