



4ème trimestre 2023

N°19

# Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024



# Le mot de Norma Capital

## Cher.e.s Associé.e.s

En ce début d'année, nous sommes heureux de vous faire part du bulletin d'information du 4ème trimestre. Celui-ci nous permet de faire le bilan de l'année 2023 et de vous dresser le panorama de la situation de votre investissement.

En premier lieu, prenons un moment pour examiner la situation du marché durant l'année 2023.

L'année écoulée a été marquée par des turbulences significatives. En effet, 2023 a été caractérisée par une lutte contre l'inflation, se manifestant par une hausse sans précédent des taux financiers. Cette augmentation soudaine et abrupte des taux a entraîné une réévaluation des valorisations des actifs immobiliers.

En d'autres termes, les biens dont les rendements étaient faibles, boostés par des taux bas, se sont retrouvés avec une prime de risque faible voire inexistante. Ainsi, c'est un véritable test de robustesse des fonds immobiliers qui vient d'être vécu. Cette année a permis de mettre en lumière les fonds dont la résilience était plus importante que celle d'autres.

Pour recentrer notre perspective sur le présent, nous constatons que la maîtrise de l'inflation commence à produire des effets, laissant entrevoir une stabilisation, voire une baisse des coûts financiers au cours de l'année 2024. Pour autant, nous ne pensons pas que la valeur des immeubles va connaître une phase de hausse, elle pourrait au contraire se stabiliser ou baisser selon les types d'usages. L'année 2024 s'annonce très prometteuse pour les fonds immobiliers, qui auront l'opportunité de continuer leur dynamique d'investissement afin d'offrir des rendements durables aux investisseurs. L'année 2025 devrait quant à elle annoncer un retour à la croissance des valeurs, alors avançons en 2024 pour bénéficier du moment de marché.

### Quid pour Fair Invest ?

- En matière d'investissements, l'année 2023 a porté ses fruits avec l'acquisition de 8 nouveaux actifs. Le marché des locaux à usage de santé et d'éducation est resté très protecteur en terme de valeur. De nouveaux projets en état futur d'achèvement ont été acquis et apporteront encore plus de qualité technique et géographique au portefeuille.
- La valeur de reconstitution s'établit à 207,5 € soit 5,5 € de plus que le prix de souscription. Il est à noter que Fair Invest fait partie des rares SCPI à observer une croissance de sa valeur de parts en 2023.
- Le rendement global de votre SCPI se porte à 5.72% dont 4.72%\* de taux de distribution, soit la meilleure année de votre SCPI.

Pour résumer, l'année 2023 a permis d'atteindre la meilleure performance de votre placement à date. La valeur de reconstitution démontre la solidité des valeurs de votre portefeuille.

Enfin, en ce qui concerne les perspectives pour 2024, nous visons l'acquisition d'immeubles situés en Espagne afin d'apporter une diversification supplémentaire à votre placement.

Bonne lecture,



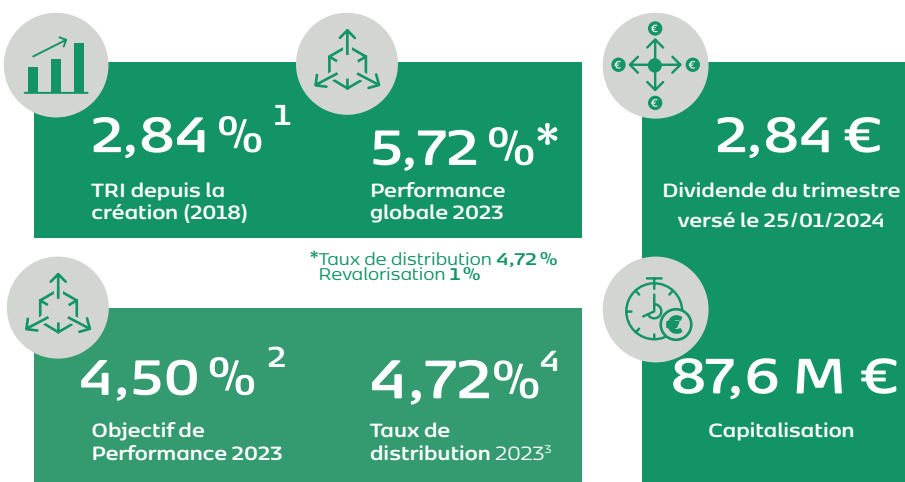
### Récompenses SCPI Fair Invest



\*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.



## L'essentiel



**202 €<sup>6</sup>**  
 Prix de la part<sup>5</sup>



**436 853**  
 Nombre de parts



**2 643**  
 Nombre d'associés



**63/100**  
 Note ESG 2022<sup>7</sup>

## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.  
**Date de création :** 13 juillet 2018.  
**N° Visa AMF :** 18-29.  
**Date de délivrance :** 6 novembre 2018.  
**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.  
**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.  
**Capital maximum statutaire :** 250 000 000 €.  
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.  
**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

### Commissaires aux Comptes

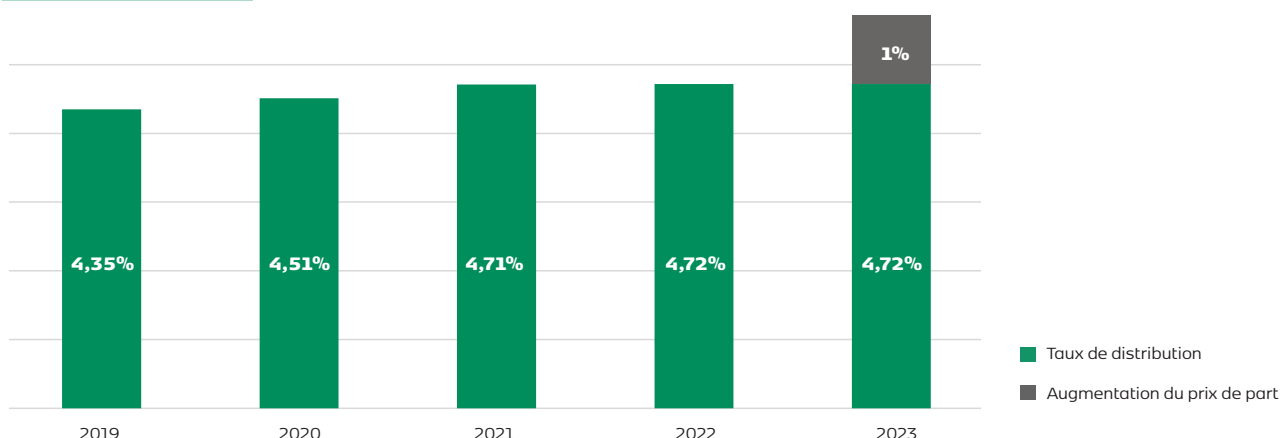
**Titulaire :** KPMG SA.  
**Suppléant :** Salustro REYDEL.

### SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Fair Invest**  
**fair.invest@normacapital.fr**  
**Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77**

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

## Zoom sur la performance



<sup>1</sup>TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur. <sup>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <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. <sup>5</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>6</sup>À compter du 30 juin 2023. <sup>7</sup>Note globale 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénale.



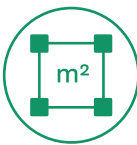
État du patrimoine



41  
Immeubles (dont  
VEFA signées)



44  
locataires\*



22 310 M<sup>2</sup>  
surface totale  
du patrimoine



100 %  
TOF<sup>8</sup>

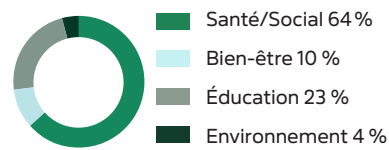


100 %  
TOP<sup>8</sup>

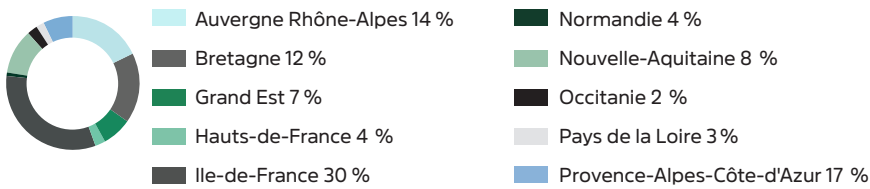


\*Locataires: nombre de baux en cours

Répartition thématique<sup>9</sup>



Répartition géographique<sup>10</sup>



Acquisitions du trimestre



Bureaux



Commerces



Marseille (13)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 1,2 M€  
Surface : 245 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 48/100



Marseille (13)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 0,8 M€  
Surface : 204 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 46/100



Marseille (13)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 1,5 M€  
Surface : 461 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 43/100



Marseille (13)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 0,8 M€  
Surface : 142 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 49/100



Avignon (84)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 1,2 M€  
Surface : 306 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 48/100

Zoom sur l'actif emblématique du trimestre



Toulon (83)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 1,3 M€  
Surface : 458 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 49/100



Bagnolet (83)  
Date d'acquisition : 24/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 0,9 M€  
Surface : 150 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cabinet médical  
Note ESG à l'acquisition : 46/100



Rennes (35)  
Date d'acquisition : 25/10/2023  
Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 3,7 M€  
Surface : 866 m<sup>2</sup>  
Locataire : Ynov campus  
Note ESG à l'acquisition : 57/100

L'actif est situé au centre de ville de Rennes. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité, il est desservi par plusieurs transports en commun dont le métro. Il est également proche de l'axe routier principal de la ville et de la gare TGV. La zone est composée d'immeubles résidentiels, d'une galerie commerciale et de commerces de proximité.

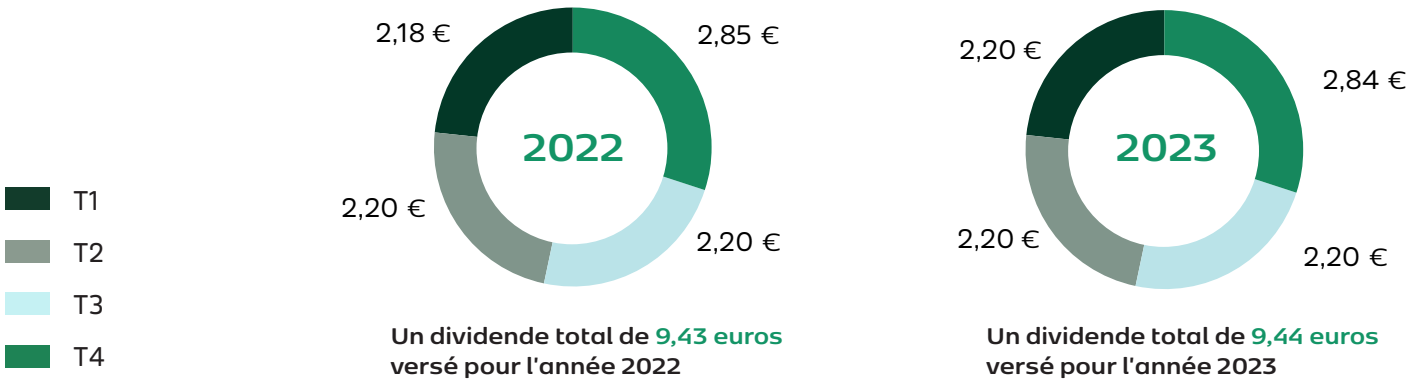
L'immeuble a été livré en 2022, les locaux disposent d'une surface totale de 866m<sup>2</sup>. Ils sont occupés par Ynov Campus, une référence dans le domaine des formations aux métiers du digital et des nouvelles technologies, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

La collaboration avec une institution éducative spécialisée renforce la valeur de l'investissement, positionnant ainsi la SCPI Fair Invest en tant qu'intervenant proactif dans le secteur dynamique de la formation des technologies émergentes et du digital.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.  
<sup>8</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).  
<sup>9</sup>Répartition établie selon le montant des loyers.  
<sup>10</sup>AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>11</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023
Capital nominal	56 109 024 €	61 273 422 €	64 849 410€	70 770 186 €
Nombre de parts	346 352 parts	378 231 parts	400 305 parts	436 853 parts
Nombre d'associés	2 120 associés	2 320 associés	2 473 associés	2 643 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	6 574 200 €	6 375 800 €	4 458948€	7 868 506 €
Capitalisation (en prix de souscription)	69 270 400 €	76 402 662 €	80 861 610 €	87 572 647 €
Souscriptions augmentant le capital	32 871 parts	31 879 parts	22 074 parts	38 953 parts
Souscriptions compensant des retraits	948 parts	5 097 parts	1 563 parts	2 405 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions / Transferts	948 parts	5 097 parts	1 563 parts	2405 parts
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ratio des autres engagements <sup>12</sup>	8,24 %	8,24 %	8,35 %	9,20 %

## Valeurs de référence en cours d'audit

Prix de souscription	202,00 €
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	40,00 €
Dont commission de souscription (HT) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,20 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2023	174,75 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2023	207,51 €
Valeur de retrait (par part) <sup>15</sup> depuis le 31/12/2023	181,80 €
Valeur IFI au 31/12/2023	135,14 €

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

Délai de jouissance<sup>16</sup>

## Vie sociale

Le 29 novembre 2023, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte au terme du troisième trimestre. La date de réunion du prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI est fixée au 2 avril 2024. Les membres du Conseil seront notamment invités à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Informations Finance Responsable

Une campagne de sensibilisation est en projet afin de soumettre pour l'ensemble des sites de Fair Invest la mise en place d'actions en matière de biodiversité: installation de ruches, bornes électriques, panneaux photovoltaïques, hôtels à insectes... Ce projet vise à être proposé lors des Assemblées Générales de copropriétaires pour l'année 2024.

<sup>11</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>12</sup>Le ratio des autres engagements prend en compte les VEFA et autres acquisitions payables à terme. Le numérateur est composé de l'actif brut ajouté des VEFA restantes à décaisser et le dénominateur est composé des VEFA restantes à décaisser.

<sup>13</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>14</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>15</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>16</sup>Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

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

## Conditions de souscription

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

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 162 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 40 euros à la date du présent bulletin trimestriel.

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

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 21,82 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts);
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 2,42 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

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

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

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

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

être réclamés à la suite d'un contrôle.

## Modalités de retrait

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

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



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

### Siège social

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

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

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

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

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

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

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

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

## DIRECTEUR COMMERCIAL

Thibault FEUILLET

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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



Société de Gestion de Portefeuille

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

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

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

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