fair invest

1er trimestre 2022

N°12

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er avril au 30 juin 2022



Le mot de Norma Capital

Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de partager avec vous le premier bulletin d'information de l'année 2022 pour votre SCPI Fair Invest.

Fair Invest poursuit sa croissance sur ce début d'année avec une collecte de plus de 5,6 millions sur le trimestre, représentant 150 nouveaux associés. La capitalisation de votre SCPI s'élève ainsi à près de 40 millions d'euros à la fin du trimestre. En termes de performances, Fair Invest distribue un dividende de 2,20 €/part en pleine jouissance pour le trimestre.

Par ailleurs, avec un parc immobilier résilient et utile socialement, votre SCPI affiche un taux de recouvrement des loyers de 100 % ; taux égal à ceux des trimestres précédents depuis la création de votre SCPI.

En termes d'investissements, Fair Invest agrandit son parc immobilier avec 3 nouveaux actifs dans le secteur de la santé et du bien-être : des locaux de bureaux à Bordeaux pour le Département de la Gironde et sa Maison des Solidarités, un local loué à une salle de sport à Nice, et un cabinet médical et une pharmacie à Rueil-Malmaison. Fair Invest finit donc le trimestre avec un total de 21 actifs, dans des activités socialement utiles, soit plus de 13 000 m^2 de surface globale, pour 21 locataires.

Le délai de jouissance de votre SCPI a été modifié au cours du trimestre. Initialement fixé à 120 jours calendaires, le délai de jouissance évolue au 1er jour du 6ème mois à compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription. Cette modification a pris effet à compter du 1er avril 2022 et concerne tous les associés souscrivant à partir de cette date.

Pour l'année 2022, votre SCPI poursuivra son développement au sein des secteurs et activités socialement utiles, dont la santé et l'éducation. Des solutions immobilières à vocation générale seront ainsi également mises en œuvre. Par exemple, à travers le partenariat signé avec MedCorner City en décembre 2021, des maisons médicales pluridisciplinaires de proximité seront installées sur l'ensemble du territoire national afin de lutter contre les déserts médicaux et permettre à tous l'accès aux soins de santé.

Bonne lecture,

norma capital

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 : 80 000 000 €.

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

L'essentiel

Taux de distribution 2021[1]

4,73 %[2]

Prix de la part[3]
200 €

Capitalisation
39 209 600 €

Dividende trimestre
2,17 €
versé le 21/04/2022

Nombre d'associés
1404

Note ESG 2021[4]
66/100

[1]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2021 par le prix de souscription au 1er janvier 2021. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[2]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.
[3]Minimum de 5 parts pour une première souscription.
[4]Note globale 2021 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

État du patrimoine

21
Immeubles (dont VEFA signées)

21
locataires

13 038 M²
surface totale du patrimoine

100 %
TOF[5]

100 %
TOP[5]



Répartition thématique[6]



- Santé/Social 74 %
- Bien-être 13%
- Éducation 7 %
- Environnement 6 %

Répartition géographique[7]



- Auvergne Rhône-Alpes 12 %
- Bretagne 11%
- Centre-Val de Loire 3 %
- Grand Est 10 %
- Hauts-de-France 4 %
- Ile-de-France 29 %
- Normandie 4 %
- Nouvelle-Aquitaine 14 %
- Occitanie 4 %
- Pays de la Loire 2 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 7 %

Acquisitions du trimestre

Bureaux Commerces



Bordeaux (33)

Date d'acquisition : **13/01/2022**
Prix d'acquisition AEM[8] : **1,8 M €**
Surface : **640 m²**
Locataire : **Département de la Gironde (Maison des Solidarités)**
Note ESG à l'acquisition : **50/100**



Nice (06)

Date d'acquisition : **18/03/2022**
Prix d'acquisition AEM[8] : **2,8 M€**
Surface : **1 340 m²**
Locataire : **Basic Fit**
Note ESG à l'acquisition : **43/100**



Rueil-Malmaison (92)

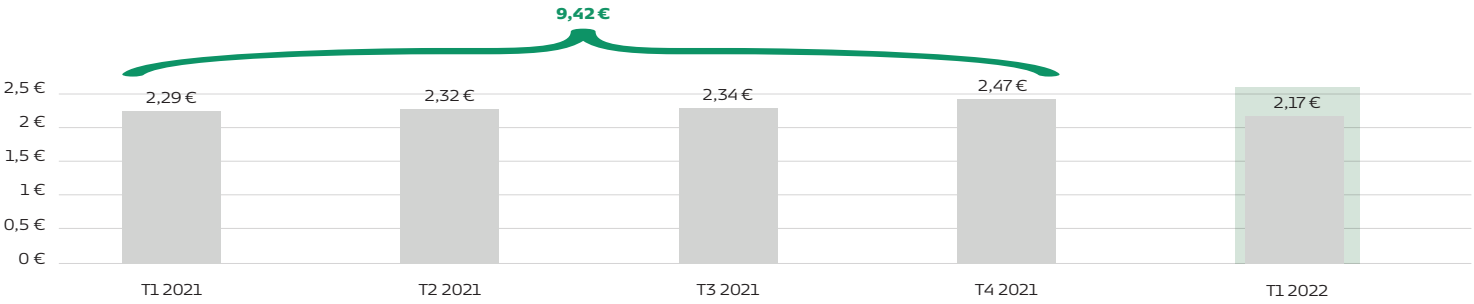
Date d'acquisition : **29/03/2022**
Prix d'acquisition AEM[8] : **2,7 M€**
Surface : **560 m²**
Locataires : **Cabinet médical & pharmacie**
Note ESG à l'acquisition : **42/100**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

[5]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).
[6]Répartition établie selon le montant des loyers.
[7]Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.
[8]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[8]



Évolution du capital

	Au 30/06/2021	Au 30/09/2021	Au 31/12/2022	Au 31/03/2022
Capital nominal	21 221 028,00 €	23 493 726,00 €	27 156 870,00 €	**31 759 776,00 €**
Nombre de parts	130 994 parts	145 023 parts	167 635 parts	**196 048 parts**
Nombre d'associés	985 associés	1 106 associés	1 254 associés	**1 404 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	6 704 800,00 €	2 805 800,00 €	4 522 400,00 €	**5 682 600,00 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	26 198 800,00 €	29 004 600,00 €	33 527 000,00 €	**39 209 600,00 €**
Souscriptions augmentant le capital	33 972 parts	14 161 parts	23 290 parts	**29 379 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	448 parts	132 parts	678 parts	**966 parts**
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	**0,00 %**
Ratio des autres engagements[9]	0,00 %	0,00 %	18,58 %	**16,51 %**

Évolution annuelle du Taux de distribution[1]

4,35 % 2019

4,51 % 2020

4,73 % 2021

Valeurs de référence

Prix de souscription	**200,00 €**
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	38,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,00 €
Valeur de réalisation (par part)[10] au 31/12/2021	183,44 €
Valeur de reconstitution (par part)[11] au 31/12/2021	215,39 €
Valeur de retrait (par part)[12] au 31/12/2021	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2021	137,09 €

120 jours calendaires

1er jour du 6ème mois[13]

Vie sociale

Le 24 mars 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2021 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 23 juin 2022. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

Informations Finance Responsable

La SCPI Fair Invest a procédé à la mise à jour des notations ESG des actifs qui montre une amélioration significative des performances ESG des immeubles. Vous retrouverez tous les détails dans le prochain Rapport ISR de votre SCPI et sur le site internet tous les documents relatifs à la stratégie ISR de votre SCPI.

[8]Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[9]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.
[10]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.
[11]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[12]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.
[13]Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

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

Conditions de souscription

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

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 162 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 38 euros à la date de la présente note d'information.
La commission de souscription est inclue 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 1er 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 1er 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 1er 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) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

fair invest

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.

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 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

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

norma capital

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