Bulletin trimestriel d'information n°5
Valide du 1er juillet au 30 septembre 2020

SCPI FAIR INVEST

2ÈME TRIMESTRE 2020



LE MOT DE **NORMA CAPITAL**

Chères associées, chers associés,

Le second trimestre a vu le monde évoluer dans un contexte encore jamais vu.

Comme nous vous l'avions écrit dans le précédent bulletin trimestriel, votre société de gestion s'était préparée. Le plan de continuation de l'activité a été mis en place et nous a permis de poursuivre l'activité en télétravail tout en maintenant un contact quotidien au niveau du comité de direction pour ajuster en permanence notre action à l'évolution de la situation.

Nous avons ainsi maintenu un contact étroit avec les locataires. Seule la crèche s'est avérée défaillante, nous sommes en contact avec elle pour négocier les aménagements de paiements. Cela nous permet de maintenir la distribution à 2,24 euros par part en pleine jouissance, soit un rendement annualisé de 4,50 %.

Concernant la collecte, elle s'élève à 1,3 millions d'euros portant la capitalisation à presque 10 millions d'euros. La situation ne lui a pas permis de décoller comme anticipé. Toutefois nous constatons déjà des signes de reprise encourageants.

L'investissement a subi un ralentissement en raison de l'impossibilité de se déplacer et de l'attentisme d'un certain nombre d'acteurs. Nous sommes toutefois parvenus à réaliser l'acquisition d'un centre médical à Paris.

Aujourd'hui, l'évolution des prix est encore indécise, oscillant entre les incertitudes sur l'évolution des loyers et l'afflux de capitaux vers l'immobilier qui joue à plein son rôle de valeur refuge. À ce stade nous surveillons donc au plus près, tant le rapport collecte / investissement que l'évolution des paramètres de valeur. Nous portons une attention encore accrue à la qualité des locataires.

Enfin, le 23 juillet dernier a été publié au Journal Officiel de la République Française l'arrêté du 8 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016 définissant le référentiel et le plan de contrôle et de surveillance du label « investissement socialement responsable » établissant le label ISR Immobilier. Vous trouverez, ci-après, une brève présentation de ce label et le résumé des travaux préparatoires sur le fondement desquels votre société de gestion va solliciter ce label pour votre SCPI Fair Invest. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution de notre démarche.

En espérant que vous et les vôtres avez traversé ce trimestre sans difficultés majeures, nous vous souhaitons un bel été.

Votre bien dévouée société de gestion

L'ESSENTIEL

DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (ANNUALISÉ)

T2 2020	ANNUEL 2019
4,50 %	4,35 %

PRIX DE LA PART*	CAPITALISATION	DÉLAI DE JOUISSANCE
200 €	9 723 800 €	120 JOURS

DIVIDENDE T2 2020	NOMBRE D'ASSOCIÉS
2,24 €/PART	524

** Minimum de 5 parts pour une première souscription.*

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 :	20 000 000 €
Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier :	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	
Titulaire :	KPMG SA
Suppléant :	Salustro REYDEL

SERVICE **ASSOCIÉS**

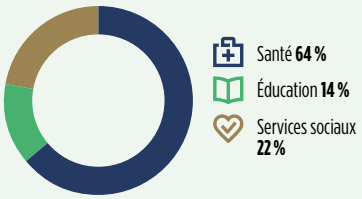
SCPI Fair Invest
fair.invest@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet **www.normacapital.fr**

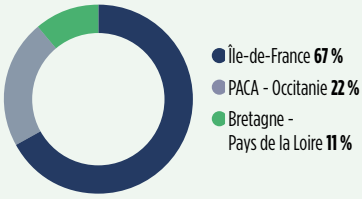
NORMACAPITAL



Répartition sectorielle[2]

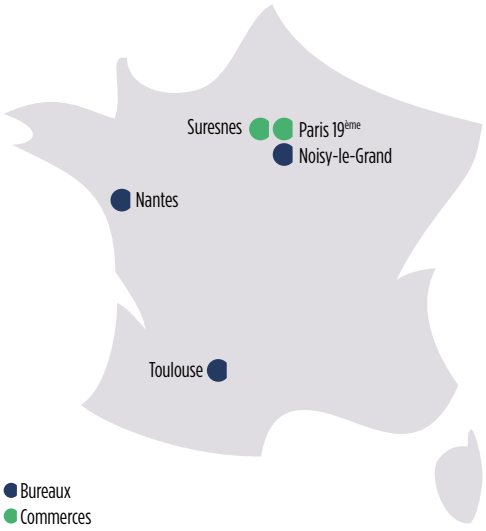


Répartition géographique[3]



ÉTAT DU PATRIMOINE

IMMEUBLES	5
LOCATAIRES	5
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE [1]	100 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER [1]	100 %
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	2 495 m²



Activités locatives du trimestre

NOUVEAUX BAUX	0
SURFACES LOUÉES	0 m²

Sous garanties locatives (GL) :
Néant

Autres locaux disponibles :
Néant

Acquisition du trimestre

PARIS 19ÈME (75) - 15, PASSAGE DES MAUXINS



Locaux commerciaux d'une surface totale de 620 m², en RDC et sous-sol.

L'actif est situé à proximité de la Porte des Lilas et est relié par un tunnel sous-terrain à la clinique Maussins-Nollet.

L'ensemble est entièrement occupé par un **centre médical de rééducation** regroupant des masseur-kinésithérapeutes et ostéopathes.

Une équipe de médecins du sport et de rééducation accompagne le patient dans sa récupération physique tout au long de sa prise en charge.

Date d'acquisition :	03/06/2020	**Surface :**	621 m²
Prix d'acquisition AEM [4] :	1 407 650 €	**Locataire (secteur) :**	Clinique (rééducation)

[1] ***Taux d'occupation physique :*** *Surface cumulée des locaux occupés / Surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).*
Taux d'occupation financier : *Loyers facturés / Loyers facturables.*
[2] *Répartition selon le montant des loyers.*
[3] *Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs.*
[4] ***AEM :*** *Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).*

PERFORMANCES **DU TRIMESTRE**

Évolution du Capital

	Au 30/09/2019	Au 31/12/2019	Au 31/03/2020	Au 30/06/2020
Capital nominal	3 388 391,55 €	4 805 112 €	6 821 010 €	**7 876 278 €**
Nombre de parts	20 916 parts	29 662 parts	42 105 parts	**48 619 parts**
Nombre d'associés	286 associés	371 associés	421 associés	**524 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	974 100 €	1 749 200 €	2 488 600 €	**1 302 800 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	4 183 200 €	5 932 400 €	8 421 000 €	**9 723 800 €**
Souscriptions augmentant le capital	4 876 parts	8 996 parts	12 443 parts	**6 514 parts**
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part	**0 part**
Parts en attente de retrait	250 parts	0 part	0 part	**0 part**
Cessions / Transferts	6 parts	250 parts	0 part	**0 part**
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	**0,00 %**

Valeurs de Référence

Prix de souscription	**200,00 €**
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	38,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	24,00 €
Valeur de réalisation (par part) [1]	167,66 €
Valeur de reconstitution (par part) [2]	198,83 €
Valeur de retrait (par part) [3]	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2019	157,16 €

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

[1] Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.
[2] Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).
[3] Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

VIE **SOCIALE**

Néant.



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 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.

Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont 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 ».

SCPI 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.

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

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

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

DIRECTEUR **COMMERCIAL**

Thibault FEUILLET
thibault.feuillet@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36

Mise en page : tintabule - juillet 2020

NORMACAPITAL
Société de Gestion de Portefeuille
105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

NORMACAPITAL