Bulletin trimestriel d'information n°6
Valide du 1er octobre au 31 décembre 2020

SCPI FAIR INVEST

3ÈME TRIMESTRE 2020



LE MOT DE **NORMA CAPITAL**

Cher.e.s Associé.e.s,

La crise sanitaire se poursuit et s'inscrit malheureusement encore durablement dans notre quotidien. Malgré cette situation, votre société poursuit son activité.

Au 3ème trimestre 2020, le taux de recouvrement de votre société s'élève à 100 %. Cette performance s'explique par la qualité de la gestion de votre société, la proximité mise en place avec les locataires et aussi la résilience des activités hébergées au sein de votre SCPI Fair Invest. Cette gestion appliquée à votre SCPI a permis aussi d'atteindre 100 % de taux de recouvrement pour le 2ème trimestre 2020. Ces résultats nous permettent de maintenir un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé de 4,50 %.

Le 3ème trimestre, c'est aussi, pour votre SCPI, l'approche de la candidature au label Investissement Socialement Responsable (ISR) Immobilier, promulgué par les pouvoirs publics en juillet dernier et en vigueur dès le 23 octobre 2020. Un travail important a été fourni par votre société de gestion pour que votre SCPI Fair Invest soumette sa candidature. Nous espérons voir ce label venir récompenser la stratégie à laquelle vous avez tous souscrit.

En matière plus financière, votre société accueille au cours de l'exercice, 96 nouveaux associés permettant ainsi d'atteindre une capitalisation de plus de 11 millions d'euros.

En ce qui concerne l'immobilier, forte de sa stratégie à valeur sociale / sociétale ajoutée, Fair Invest poursuit son expansion territoriale et acquerra les locaux d'une crèche situés, à quelques pas de la gare Saint-Jean, à Bordeaux. L'ensemble immobilier est neuf et bénéficie de labels environnementaux de premier ordre. De nouvelles opérations sont en cours pour venir enrichir le patrimoine immobilier de votre jeune SCPI et accentuer son caractère social / sociétal.

Sur la période, une assemblée générale mixte s'est tenue, à huis clos, pour des raisons de sécurité sanitaire. Lors de cette assemblée générale, l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour a été approuvée. Le capital statutaire maximum de votre SCPI passe donc ainsi de 20 millions d'euros à 50 millions d'euros. Nous remercions les associés pour leur confiance.

Pour conclure, la SCPI Fair Invest poursuit sa croissance, continue de développer son utilité à travers de nouvelles acquisitions et s'inscrit dans une démarche de certification du label ISR Immobilier.

Votre bien dévouée société de gestion.

L'ESSENTIEL

DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (ANNUALISÉ)

T3 2020	ANNUEL 2019
4,50 %	4,35 %

PRIX DE LA PART*	CAPITALISATION	DÉLAI DE JOUISSANCE
200 €	11 262 000 €	120 JOURS

DIVIDENDE T3 2020	NOMBRE D'ASSOCIÉS
2,27 €/PART	620

**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 :	50 000 000 €
Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier :	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	
Titulaire :	KPMG SA
Suppléant :	Salustro REYDEL

SERVICE **ASSOCIÉS**

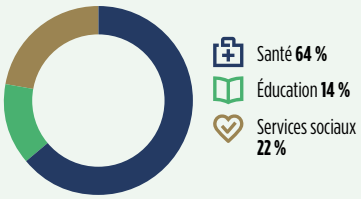
SCPI Fair Invest
fair.invest@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

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

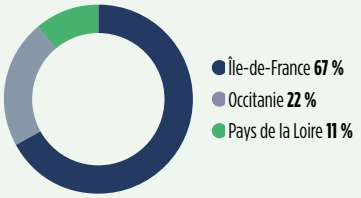
NORMACAPITAL



Répartition sectorielle[2]

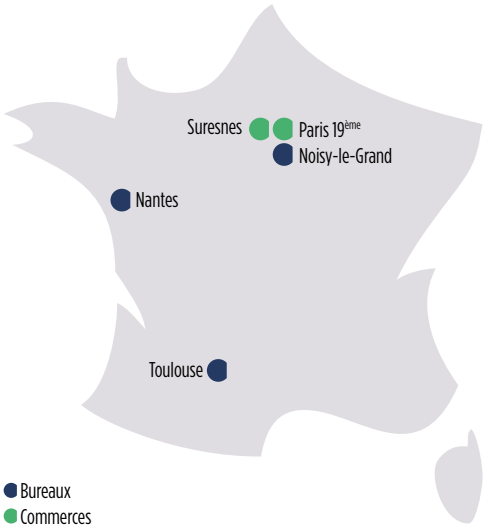


Répartition géographique[3]



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**

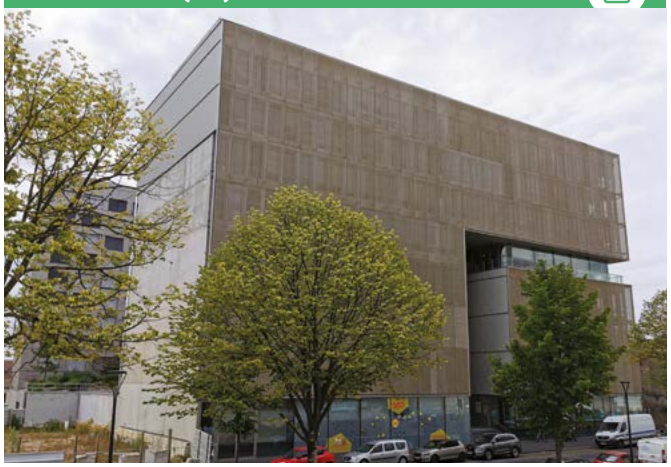
SURFACES LOUÉES **0 m²**

Sous garanties locatives (GL) :
Néant

Autres locaux disponibles :
Néant

Promesse d'achat

BORDEAUX (33)



Date de la promesse :	29/09/2020
Prix AEM[4] :	Environ 1 230 000 €
Surface :	246 m²
Locataire :	Les Petites Canailles (crèche)

*[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 31/12/2019	Au 31/03/2020	Au 30/06/2020	Au 30/09/2020
Capital nominal	4 805 112 €	6 821 010 €	7 876 278 €	**9 122 220 €**
Nombre de parts	29 662 parts	42 105 parts	48 619 parts	**56 310 parts**
Nombre d'associés	371 associés	421 associés	524 associés	**620 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	1 749 200 €	2 488 600 €	1 302 800 €	**1 538 200 €**
Capitalisation (en prix de souscription)	5 932 400 €	8 421 000 €	9 723 800 €	**11 262 000 €**
Souscriptions augmentant le capital	8 996 parts	12 443 parts	6 514 parts	**7 753 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	250 parts	0 part	0 part	**62 parts**
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]	174,09 €
Valeur de reconstitution (par part)[2]	205,04 €
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**

Lors de l'assemblée mixte, tenue le 22 septembre 2020, les associés ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et toutes les résolutions à l'ordre du jour. Ils ont donc permis l'augmentation du capital maximum statutaire, passant de 20 000 000 euros à 50 000 000 euros.



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 - octobre 2020

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

NORMACAPITAL