



RAPPORT ANNUEL 2018



SOMMAIRE

Lettre aux associés	4
Présentation	5
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6
Objectif de gestion	8
Organes de gestion et de contrôle	9
Chiffres-clés au 31 décembre 2018	10
Distribution 2018	10
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018	10
Évolution du rendement annualisé et distribution	10
Rapport de gestion	11
Informations générales	12
Évolution du capital et marchés des parts	13
Investissements 2018	13
Composition du patrimoine	13
Gestion du patrimoine	13
Résultats financiers	14
Valeurs de la SCPI	15
Informations complémentaires	16
Rapport du conseil de surveillance	19
Comptes annuels au 31 décembre 2018	21
État du patrimoine au 31 décembre 2018	22
Tableau de variation des capitaux propres	23
État des engagements	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexes financières	26
Rapports du commissaire aux comptes	29
Rapport général du commissaire aux comptes	30
Rapport spécial du commissaire aux comptes	32
Ordre du jour et projet de résolutions	35
Ordre du jour	36
Projet de résolutions	36



LETTRE AUX ASSOCIÉS

Chères Associées, Chers Associés,

Depuis l'assemblée constitutive de votre SCPI le 13 juillet dernier, le temps qui s'est écoulé a pu vous paraître long.

Une première cause est liée aux discussions que nous avons menées avec l'AMF au sujet de l'Investissement Socialement Responsable et de ses composantes Environnementales, Sociales/Sociétales et de Gouvernance. Nous avons finalement dû abandonner les références à ce sujet. Nous avons alors opté pour la qualification de « socialement utile ». L'agrément de votre SCPI a été délivré par l'AMF le 6 novembre 2018.

Pour faire comprendre cette logique « socialement utile », **Norma Capital** a accompli un travail d'information et de communication important. Ce travail a été couronné par le magazine Investissement Conseils, d'une pyramide d'or de l'innovation le 12 mars dernier.

La deuxième cause est liée à levée des fonds nécessaires pour réaliser les premiers investissements. En effet, la SCPI Fair Invest est un nouveau produit avec une thématique réellement innovante.

Ces éléments ont conduit à ne pouvoir réaliser les premiers investissements que durant le deuxième trimestre de l'année 2019.

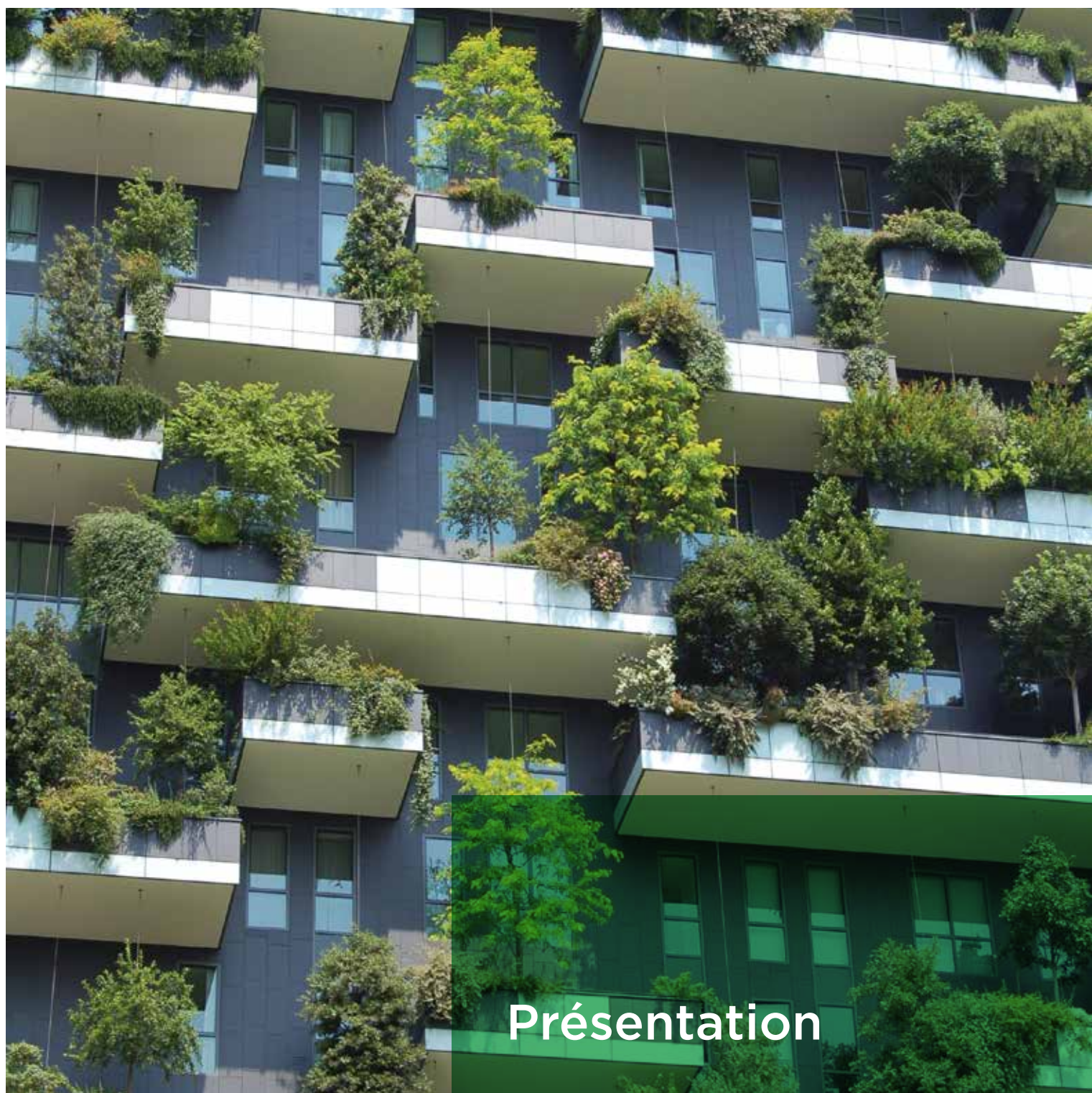
Norma Capital, en tant que gestionnaire de votre SCPI, va continuer de déployer tous ses efforts pour développer la collecte et l'investissement de votre SCPI. **Norma Capital** a déjà fait agréer votre SCPI par d'importants réseaux de distribution. Les équipes immobilières de **Norma Capital** déploient aussi leurs efforts pour trouver les actifs appropriés.

En toute hypothèse, vous pouvez compter sur la détermination de votre gestionnaire pour développer votre SCPI ; et atteindre, dans le cadre de sa stratégie et de sa charte, un niveau de performance satisfaisant.

Votre bien dévouée société de gestion.

Norma Capital





Présentation

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

Contexte économique

Climat sous haute tension

Rebond avant contestations

L'amélioration du pouvoir d'achat français aux 2^e et 3^e trimestres 2018 (+0,4%, après +0,8%) et le retour à la normale des transports après les grèves SNCF ont contribué à stimuler la consommation des ménages au 3^e trimestre 2018 (+0,4% après -0,2%). Couplée à des investissements toujours conséquents et une balance commerciale nette positive de +0,7%, elle a permis à la croissance française de rebondir de +0,2% au 2^e trimestre à +0,4% au 3^e trimestre 2018. Cette embellie a cependant été rapidement balayée par la crise des « gilets jaunes » avec un effet immédiat tangible quant à la consommation des ménages en pleine période de fêtes. Les perturbations liées à ces contestations devraient ainsi amputer de 0,1 point la croissance en fin d'année. Pourtant réputée pour son dynamisme, l'activité du 4^e trimestre atteindrait cette année tout juste +0,2%, portant la croissance prévisionnelle de 2018 à seulement 1,5%, après +2,3% en 2017. Depuis janvier, moral des ménages et climat des affaires sont d'ailleurs tous deux orientés à la baisse : -12 et -8 points respectivement. Le premier indicateur rend directement compte du climat lié aux contestations sociales; le second, pour sa part, laisse présager un ralentissement du commerce mondial sur fond de nouvelles pressions protectionnistes et d'incertitudes politiques en Europe (modalités incertaines du Brexit, budget italien, prolongation de la crise française).

Fin du QE et prudence sur les taux

Depuis décembre, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux rachats massifs d'obligations mais n'envisage de remonter ses taux d'emprunt qu'à partir du 2nd semestre 2019. La BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables.

Cette prudence, conditionnée à l'évolution de l'inflation et au contexte géopolitique, se veut rassurante pour les entreprises qui pourront ainsi s'adapter à des conditions de financement moins clémentes que celles initiées depuis 2015 via des taux d'emprunts négatifs. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019.

Prime de risque toujours conséquente

À 0,78% au 4^e trimestre 2018, le « taux sans risque » reste contenu sous la barre des 1% et ce depuis 2015. La prime de risque immobilière demeure attractive, de l'ordre de 220 points de base (pdb) pour des bureaux à Paris Quartier Central des Affaires (QCA).

Répartition géographique

Bureaux en régions : de nouveaux records

4,1 milliards d'euros en régions !

Le marché de l'investissement en France reste très fortement centré sur la région capitale (20,4 milliards d'euros relevés en 2018) qui affiche une part de marché de plus de 83% en ce qui concerne la cession d'actifs unitaires. Au travers 405 transactions, l'Île-de-France a donc augmenté de 10% sa volumétrie d'une année sur l'autre. Le 4^e trimestre a été propice à la finalisation de cessions de portefeuilles dont la moitié à usage de commerces (16 portefeuilles sur 33). Leur part s'est ainsi redressée de 9% au trimestre dernier à 12% en fin d'année correspondant à un volume annuel de 3,7 milliards d'euros. Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018).

Les VEFA donnent le LA !

La part des bureaux représente 54% des montants unitaires régionaux, soit 2,2 milliards d'euros, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. En régions, les investisseurs ont cette année tout particulièrement plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes : entre autres au 4^e trimestre « Brickwall » à Lyon (BEFA de 9 ans fermes), « Biotopie » à Lille (BEFA de 18 ans fermes), « Le Corail » à Marseille (BEFA de 12 ans fermes)...

Performance exceptionnelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui conforte sa place de leader du marché tertiaire régional avec cette année plus d'1,2 milliard d'euros (700 millions d'euros en 2017) investis. Porté par la transaction « Biotopie », les Hauts de France occupent la 2^e place du podium avec près de 346 millions d'euros investis en 2018. Vient ensuite la région PACA avec 260 millions d'euros engagés, un volume en hausse de 38% par rapport à sa moyenne long terme.

Forte compression des taux régionaux !

Face à des taux prime franciliens stabilisés depuis le 1^{er} trimestre 2018 (de 3,00% à 5,50% selon les secteurs considérés), la signature cette année de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises a largement contribué à réduire le différentiel des taux régionaux avec ceux de l'Île-de-France. Face à des montants de travaux aux départs des locataires conséquents en % de revenus futurs attendus, hausses de loyers plus mesurées en régions qu'en Île-de-France, les taux des grandes métropoles régionales semblent désormais avoir atteint leur niveau plancher, dans les principaux marchés (Lyon, Lille).

Commerces

Vents contraires

Un volume inespéré

Avec un volume total de 4,6 milliards d'euros investis en 2018, l'année rompt avec la contraction des volumes constatée depuis trois ans sur la catégorie des actifs commerciaux, en hausse de 10 % par rapport à 2017. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume et 50 % du total des opérations finalisées. Il s'agit d'une performance presque inespérée dans un marché qui reste encore très tendu. L'activité de ces derniers mois révèle cependant que l'heure n'est pas à la désaffection pour le commerce, même si la prudence est de mise. Au sein d'un marché global en immobilier d'entreprise banalisé très actif, le dynamisme du segment des commerces a permis de maintenir la part de ce compartiment à 15 % en 2018, à un niveau stable depuis 2017.

La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité sur les transactions de gros volumes qui ont pris le relais des petits, particulièrement dynamiques début 2018. Ainsi, avec 11 transactions supérieures à 100 millions d'euros, ce segment atteint en volume le niveau de 2015 (56 % du montant total investi en 2018). Les cessions des magasins MONOPRIX par le groupe CASINO ont révélé une percée inédite des actifs à dominante alimentaire qui constituent près de 20 % des opérations concrétisées en 2018 et rehaussent, de ce fait, la part des portefeuilles à 45 % (24 % en 2017).

Des taux conditionnés par l'évolution des revenus

La baisse des flux de clientèle constatée depuis plusieurs mois sur la plupart des types d'actifs, conjuguée à la remise en question de certains business modèles, ont mécaniquement affecté les chiffres d'affaires des distributeurs, déjà fragilisés par la conjoncture du dernier trimestre. Si toutes les typologies d'actifs ne sont pas impactées avec la même vigueur, un ajustement des valeurs vénales se confirme néanmoins par une remontée des taux sur les typologies d'actifs commerciaux les plus exposées aux aléas de la consommation (fréquentation, chiffres d'affaires), à savoir les « galeries d'hypermarché » en premier lieu pour les centres commerciaux. Bénéficiant d'une relative stabilité de ses revenus locatifs, le retail park s'affiche comme l'actif commercial le plus résilient à ce jour avec une évolution des taux de rendement moins accentuée que les autres actifs. Enfin, le centre-ville montre une certaine résistance sur les artères les plus demandées y compris sur les artères « luxe » parisiennes. Cette typologie d'actif peut cependant présenter quelques signes de fragilité sur les marchés régionaux où les flux manquent à l'appel.



Présentation

OBJECTIF DE GESTION

Patrimoine et politique d'investissement

La Société est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés en France et en zone Euro.

La SCPI a pour vocation d'être investie principalement en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activité) sans s'interdire une possible diversification dans l'immobilier résidentiel ou de résidences services.

Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement. Les acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI, sont aussi possibles.

Il est recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires. Il sera privilégié des acquisitions de biens loués en diversifiant le risque locatif.

La **SCPI Fair Invest** entend mettre au cœur de ses préoccupations patrimoniales l'usage des locaux qu'elle acquiert et gère.

Elle favorisera ainsi les activités suivantes :

- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale;
- activités en lien avec l'insertion à l'emploi;
- activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables;
- activités d'entraide sociale;
- activités liées à la santé, au bien-être et à la petite enfance;
- activités liées à l'éducation.

En revanche, les activités suivantes seront exclues du champ patrimonial :

- activités directement liées à la pétrochimie;
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles;
- activités liées au commerce du tabac et de l'alcool;
- activités liées à la spéculation financière;
- activités liées aux jeux de hasard;
- activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts;
- activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

La société de gestion évitera de placer sa trésorerie sur des valeurs financières produisant des intérêts.

La SCPI n'aura pas recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.



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 :	6 000 000 €
Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier :	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	
Titulaire :	KPMG SA
Suppléant :	Salustro REYDEL



SERVICES ASSOCIÉS

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SCPI Fair Invest

SCPI Fair Invest est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n° 18-09. Son siège social est situé au 113, boulevard Haussmann à Paris (75008).

Conseil de surveillance

- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC;
- Madame Amal ABOULKHAOUTEM;
- Monsieur Arnold AUBRY;
- Madame Daouila DRICI;
- Monsieur Luc JOTTREAU;
- La société J. VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN;
- Monsieur Brahim MIZMANI;
- Monsieur Amine Nait DAOUD;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENTANT.

Société de Gestion

Norma Capital est une société par actions simplifiée au capital social de 1000 000 euros. Son siège social est situé au 113, boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879.

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA;
Suppléant : Salustro REYDEL.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personne en charge de l'information

Frédéric HAVEN, président de Norma Capital,
113, boulevard Haussmann, Paris (75008),
01 42 93 00 77.

Présentation

CHIFFRES-CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



ACTIFS IMMOBILIERS

0



LOCATAIRES

0



ASSOCIÉS

88



DÉLAI DE JOUISSANCE ⁽²⁾

120 JOURS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

0



EFFET DE LEVIER

0 %



CAPITALISATION ⁽¹⁾

1 475 172 €



PRIX DE LA PART

200 €

⁽¹⁾ Capitalisation au T4 2018

⁽²⁾ Délai de jouissance depuis la constitution, à compter de la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription par la société de gestion.

DISTRIBUTION 2018

Aucune distribution n'a été effectuée au cours de l'exercice 2018.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Aucune information ne peut être communiquée sur la composition du patrimoine, ce dernier n'étant pas encore constitué.

ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ ET DISTRIBUTION

Néant.





Rapport de gestion

Rapport de gestion

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

La SCPI Fair Invest a été constituée par acte sous seing privé par les associés fondateurs le 13 juillet 2018 et a été immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris le 30 juillet 2018. L'exercice clos le 31 décembre 2018 a donc eu une durée exceptionnelle de 154 jours.

Le 6 novembre 2018, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information le visa S.C.P.I n° 18-29.

Le 21 novembre 2018, le capital de la SCPI Fair Invest a été ouvert au public.

Investissements

Au 31 décembre 2018, aucun investissement n'a été réalisé.

Objectifs et perspectives

Les perspectives de Fair Invest dépendent en premier lieu des sommes qui seront collectées. Votre société de gestion va sensibiliser son réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine et promouvoir auprès de lui votre SCPI.

D'ores et déjà nous savons que la dimension d'utilité, indissociable de Fair Invest, reçoit un accueil positif. Les investisseurs aujourd'hui souhaitent ajouter aux facteurs de rendement et de risque, l'aspect utilité.

Concernant l'investissement il dépendra du niveau de collecte bien évidemment. À ce stade nous n'avons aucun doute quant à l'origination des biens immobiliers dans la mesure où depuis le mois de septembre dernier nous avons sondé le marché et identifié des immeubles appropriés à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

À ce stade il n'est pas possible à votre société de gestion d'être plus précis.

Les bulletins trimestriels dont le premier sera publié courant juillet vous permettra de suivre tous les trois mois l'actualité de votre SCPI, l'évolution de sa capitalisation et la concrétisation de sa stratégie d'investissement.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun événement important n'est intervenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi.

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé à la date de rédaction du présent rapport.

Chiffres significatifs (en euros)

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2018	200,00
Prix d'exécution au 31/12/2018	180,00
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	N/A
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	N/A

(1) DVM : dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / prix de part moyen acquéreur

(2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et / ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Bilan au 31/12/2018

Capital social	1 475 172
Total des capitaux propres	1 587 488
Immobilisations locatives	-
Total du bilan	1 652 673

Autres informations	Global	Par part
Bénéfice distribuable		
Dividende distribué		

Patrimoine	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	1 587 488	174,33
Valeur comptable	1 587 488	174,33
Valeur de réalisation	1 587 488	174,33
Valeur de reconstitution	1 637 073	179,78

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉS DES PARTS

Évolution du capital

	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre	
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	1 475 172 €
Nombre de parts au 31 décembre	9 106
Nombre d'associés au 31 décembre	87
Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	49 585 €
Prix d'entrée au 31 décembre	200 €

Évolution de la rentabilité par part

	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	200 €
Dividende versé au titre de l'année	0 €
Rentabilité de la part ⁽¹⁾	0 %
Report à nouveau cumulé par part	0 €

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

INVESTISSEMENTS 2018

Néant.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels
Paris	-	-	-
Région parisienne	-	-	-
Province	-	-	-
Dom-Tom	-	-	-
Étranger	-	-	-
Totaux	-	-	-

GESTION DU PATRIMOINE

Néant.

Rapport de gestion

RÉSULTATS FINANCIERS

Évolution des résultats financiers par part (en euros)

	2018	
	Montant	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	-	N/A
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	N/A
Produits divers	-	N/A
Total Revenus	-	N/A
Charges ⁽¹⁾		
Charges externes		
Commission de gestion	-	N/A
Autres frais de gestion	1,73	N/A
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	N/A
Charges locatives non récupérables	-	N/A
Charges financières	-	N/A
Sous total charges externes	1,73	N/A
Charges internes		
Amortissement net	-	N/A
Patrimoine	-	N/A
Autres	-	N/A
Provisions nettes ⁽²⁾	-	N/A
Pour travaux	-	N/A
Autres	-	N/A
Sous total charges internes	-	N/A
Total charges	1,73	N/A
Résultat brut	1,73	N/A
Variation report à nouveau	1,73	N/A
Variation autres réserves (éventuellement)	-	N/A
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	N/A
Revenus distribués après prélèvement	-	N/A

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	1 652 832
Sommes restant à investir N-1	-
+ cessions d'immeubles	-
+ financement	-
- commission de souscription	49 585
- achat d'immeubles	-
- frais d'acquisition (non récupérables)	-
- divers (préciser)	-
Somme restant à investir	1 603 247

VALEURS DE LA SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs:

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 587 488,36
Valeur comptable	1 587 488,36
Valeur comptable ramenée à une part	174,33

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

	(en euros)
Valeur des immeubles "actuelle"	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 587 488,36
Valeur de réalisation	1 587 488,36
Valeur de réalisation ramenée à une part	174,33

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	(en euros)
Frais d'acquisition	
Commission de souscription TTC	49 584,94
TOTAL Frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	49 584,94
Valeur de reconstitution	1 637 073,30
Valeur de reconstitution ramenée à une part	179,78

Rapport de gestion

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, **Norma Capital** est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée par le Président de **Norma Capital**, Monsieur Frédéric Haven.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille réglementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle permanent et des risques de second niveau est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par **Norma Capital** se compose notamment :

- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion sont signataires du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la société de gestion en matière de déontologie. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la société de gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir – malgré les mesures préventives – en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la société de gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, **Norma Capital** s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant 30 % de la rémunération fixe et excédant 100 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, **Norma Capital** met en place des critères quantitatifs et qualitatifs.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, **Norma Capital** bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, **Norma Capital** a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, **Norma Capital** révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de **Norma Capital**.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, **Norma Capital** a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 8 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 659 674 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 0 euro.

Profil de risque

L'investissement en parts de la **SCPI Fair Invest** est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...);
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte. Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- le risque de perte en capital : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi;
- le risque immobilier : susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs;
- le risque économique : susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs;
- le risque lié à la gestion discrétionnaire : résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.

L'investissement en parts de la **SCPI Fair Invest** est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la société de gestion ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'assemblée générale des associés.

La société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix années.

Organisation du Conseil de surveillance

Composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés pour une durée de trois ans conformément aux statuts, le conseil de surveillance assiste la société de gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. Conformément aux statuts, les premiers membres du conseil de surveillance sont désignés pour trois ans par les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée générale.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.



NOTES





Rapport du conseil de surveillance



Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI Fair Invest, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de notre Société pour l'exercice 2018.

Au cours de ce premier exercice social partiel (création le 13 juillet 2018), votre Conseil de Surveillance s'est réuni une fois : le 19 décembre 2018. Les conditions de quorum ont à chaque fois été réunies, et nous remercions l'ensemble des membres pour leur assiduité et la qualité des débats menés.

Le 11 mars 2019, le Conseil de Surveillance a examiné l'activité de la Société ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La Société de Gestion nous a fait part des états financiers de l'année. Au titre de l'exercice 2018, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la Société de Gestion s'élèvent à 49 584.94 € TTC et aucune commission de gestion n'a été versée.

Nous n'avons pas de remarque ni de réserve à formuler sur les comptes annuels audités.

Notre SCPI Fair Invest a obtenu le visa de l'Autorité des marchés financiers le 6 novembre 2018.

Ainsi, le capital de la SCPI Fair Invest a été ouvert au public le 21 novembre 2018. Au 31 Décembre 2018, le capital nominal de la SCPI Fair Invest s'élevait à 1 475 172,00 € avec 9 106 parts en circulation et 88 associés.

Compte-tenu de la levée tardive de la garantie financière, aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous n'avons pas d'observations particulières sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions dans le cadre de la présente assemblée générale.

Pour conclure, nous vous assurons que nos meilleurs efforts ont été fournis pour contrôler et assister la Société de Gestion Norma Capital dans l'exercice de ses missions.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Pour le Conseil de Surveillance,
Le Vice-Président, Hubert de Vaulgrenant,
(représentant la société Oxymore)
Le Président, Amal Aboulkhouatem



Comptes annuels au 31 décembre 2018



Comptes annuels au 31 décembre 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EUROS)

	31/12/2018	
	bilan	estimé
I placements immobiliers		
Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)		
Amortissements droits réels		
Concessions		
Amortissements concessions		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissement de construction sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours (dont promesses)		
Immobilisations locatives	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens		
Autres provisions pour risques et charges		
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés	-	-
Total I	-	-
II immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
Total II	-	-
III Actifs d'exploitation		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	29,00	29,00
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances	29,00	29,00
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 652 644,40	1 652 644,40
Valeurs de placement et disponibilités	1 652 644,40	1 652 644,40
Total III	1 652 673,40	1 652 673,40
IV Passifs d'exploitation		
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	65 184,94	65 184,94
Dettes diverses	0,10	0,10
Dettes	65 185,04	65 185,04
Total IV	65 185,04	65 185,04
V Comptes de régularisation		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)		
Total V	-	-
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	1 587 488,36	
Valeur estimée du patrimoine		1 587 488,36

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2018	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital						
Capital souscrit			1 475 172,00			1 475 172,00
Capital en cours de souscription						
Primes d'émission						
Primes d'émission			177 659,50			177 659,50
Primes d'émission en cours de souscription						
Prélèvement sur prime d'émission			- 49 584,94			- 49 584,94
Écarts d'évaluation						
Écart de réévaluation						
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif						
Primes de Fusion						
Primes de Fusion						
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Réserves						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice						
Résultat de l'exercice						- 15 758,20
Acomptes sur distribution						
Total général			1 603 246,56			1 587 488,36



Comptes annuels au 31 décembre 2018

ÉTAT DES ENGAGEMENTS (EN EUROS)

Engagements hors bilan

	31/12/2018
Dettes garanties	-
Emprunts à taux fixe	-
Privilèges de prêteur de denier	
Hypothèques	
Emprunts à taux variable	-
Privilèges de prêteur de denier	
Hypothèques	
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-
Engagements donnés (achats)	-
Offres signées	
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	
Garanties locatives	
Engagements reçus (ventes)	-
Offres signées	
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	
Garanties locatives	
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

Dettes garanties

Néant.

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	31/12/2018
I Produits de l'activité immobilière et annexes	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlés	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretien	
Transferts de charges immobilières	
II Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	
Dépréciation des créances douteuses	
Dépréciation des titres de participations contrôlés	
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	-
I Produits d'exploitation	49 584,94
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	49 584,94
Autres produits	
II Charges d'exploitation	65 343,14
Commission de la société de gestion	49 584,94
Charges d'exploitation de la société	15 758,20
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciation des créances douteuses	
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 15 758,20
I Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlés	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Reprises des provisions sur charges financières	
Autres produits	
II Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Charges financières	
Dépréciations	
Résultat financier C = (I-II)	-
I Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
II Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles	
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-15 758,20

Comptes annuels au 31 décembre 2018

ANNEXES FINANCIÈRES

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Néant.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Néant.

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels 2018, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions du Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC n°2016-03 du 7 juillet 2016.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation. L'exercice a une durée de 5 mois et 19 jours.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'Expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.



Placements immobiliers

Néant.

Variation de la provision pour gros entretien

Néant.

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
États et autres collectivités	29,00	
Syndics		
Autres débiteurs		
Total général	29,00	-

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

Variation de placement et disponibilités	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Valeur mobilières de placement				
Autres disponibilités		1 652 644,40		1 652 644,40
Total général	-	1 652 644,40	-	1 652 644,40

Dettes financières

Néant

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 184,94	
États et autres collectivités		
Autres créditeurs		
Total général	65 184,94	-

Comptes de régularisation actif et passif

Néant.

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la société de gestion, soit pour l'exercice 2018 :

- Commission de gestion : néant.
- Commission de souscription : 49 585 €.

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2018 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu:

Néant.

NOTES





Rapports du
commissaire
aux comptes



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice de 5 mois et 19 jours clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI FAIR INVEST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 13 juillet 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,
Le 24 mai 2019,

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé





Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive

Nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes au cours de l'exercice écoulé conformément à l'article 18 des statuts. Ces conventions ont été approuvées par l'assemblée générale constitutive de votre société en date du 13 juillet 2018.

Commission de souscription

Une commission de souscription est versée à la société de gestion afin notamment de couvrir les frais de prospection des capitaux, de recherche d'immeuble et des augmentations de capital.

À ce titre la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % H.T. soit 12 % T.T.C. (au taux de T.V.A. en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription est imputée sur la prime d'émission et la société de gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la commission de souscription s'est élevée à 49 584 € T.T.C.

Commission de gestion

Une commission de gestion est versée à la société de gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de votre S.C.P.I., à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

À ce titre, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % H.T., soit 12 % T.T.C. maximum (au taux de T.V.A. en vigueur), sur les produits locatifs H.T. encaissés. Cette commission est réglée trimestriellement et acquise à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par votre S.C.P.I. de ses recettes. Elle est prélevée directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par votre S.C.P.I., sous forme d'acomptes mensuels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune commission de gestion n'a été comptabilisée.

Commission de cession

Une commission de cession est versée à la société de gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions).

À ce titre, la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 100 € H.T., soit 120 € T.T.C. (au taux de T.V.A. en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune commission de cession n'a été comptabilisée.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers est versée à la société de gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de votre S.C.P.I.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % H.T. maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 2 % H.T. maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par votre S.C.P.I.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune commission d'acquisition ou de cession n'a été comptabilisée.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la société de gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux sont réalisés dans les immeubles de votre S.C.P.I.

La société de gestion perçoit une commission égale à 3,2% H.T. maximum du montant T.T.C. des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée.

Paris La Défense,
Le 24 mai 2019,

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé



NOTES





Ordre du jour et projet de résolutions

Ordre du jour et projet de résolutions

ORDRE DU JOUR

- 1 - Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et desdits rapports,
- 2 - Quitus au Conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 3 - Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2018,
- 4 - Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- 5 - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 6 - Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport,
- 7 - Pouvoirs en vue des formalités légales.

PROJET DE RÉOLUTIONS

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et desdits rapports

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2018

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2018

L'assemblée générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2018 s'élevant à 1 475 172 euros.

Quatrième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice, des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux Comptes, de l'expertise des immeubles réalisée par la Société Cushman & Wakefield, approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

Valeur comptable de l'actif net : 1 587 488,36 euros, soit 174,33 euros/part ;

Valeur de réalisation : 1 587 488,36 euros soit 174,33 euros/part ;

Valeur de reconstitution : 1 637 073,30 euros soit 179,78 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'assemblée générale prend acte que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se traduit par une perte de 15 758,20 euros.

L'assemblée générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter la totalité de la perte de l'exercice au poste report à nouveau qui passerait ainsi de 0 euro à (15 758,20) euros.

Sixième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées; Approbation dudit rapport

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



NOTES





NORMACAPITAL

SCPI Fair Invest : Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable - Siège social : 113, 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.