fair invest

norma capital

3ème trimestre 2023

N°18

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er octobre au 31 décembre 2023

Le mot de Norma Capital

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous vous prions de trouver dans ce bulletin trimestriel les dernières actualités de votre investissement, la SCPI Fair Invest.

Tout d'abord, permettez-nous de vous apporter des informations actualisées concernant le contexte du marché de l'immobilier et plus particulièrement celui des SCPI. Nous observons un marché de la liquidité toujours perturbé chez un grand nombre d'acteurs de la gestion de SCPI. Cette perturbation est liée aux retraits importants des investisseurs institutionnels.

Du point de vue de votre investissement, la distribution est très majoritairement réalisée auprès de clients particuliers qui recherchent un placement de long terme et des revenus réguliers, il n'y a, de ce fait, pas de perturbation de la liquidité et l'alignement d'intérêts des associés est ainsi préservé.
Il est utile de rappeler l'objectif principal des SCPI, il s'agit en effet d'un investissement de long terme qui permet la perception de revenus réguliers et avec pour objectif une appréciation de la valeur du capital à horizon étendu.
A vrai dire, le moment est opportun pour saisir des opportunités de marché.
Pour Fair Invest, la période est propice à l'acquisition et à la consolidation de son portefeuille. Cependant les actifs à usage de santé et d'éducation sont préservés d'une variation des valeurs. L'explication réside dans le fait que ce sont des actifs non liés à l'économie marchande et par le fait qu'ils soient très recherchés, bien souvent de volume réduit, de nombreux acteurs peuvent s'en porter acquéreurs.

Considérons de plus près les résultats du trimestre précédent, en ce qui concerne le dividende, ce dernier s'établit à 2.22€/part en pleine jouissance. Le dividende affiche une stabilité par rapport à l'année dernière. La distribution annuelle – non garantie – est estimée à environ 4,6-4.75% de taux de distribution pour l'année 2023.
Du côté du patrimoine, Fair Invest s'est portée acquéreuse de plusieurs actifs dont vous trouverez le détail dans ce bulletin.

Enfin, nous tenons à réaffirmer notre conviction, votre investissement sur des immeubles à usage de santé et d'éducation fait de votre placement un produit robuste et recherché.

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 :
250 000 000 €.

Dépositaire :
Société Générale Securities Services.

Évaluateur immobilier :
Cushman & Wakefield.

Commissaires aux Comptes

Titulaire :
KPMG SA.

Suppléant :
Salustro REYDEL.

SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Fair Invest

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

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

L'essentiel

Taux de distribution 2022[1]
4,72 %[2]

Capitalisation	Dividende trimestre	Nombre d'associés	Note ESG 2022[4]	Prix de la part[3]
80,9 M€	2,20 € (versé le 24/10/2023)	2 473	63/100	202 € (revalorisation 30/06/2023)

[1]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1er janvier 2022. 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 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

État du patrimoine

33
Immeubles (dont VEFA signées)

35
locataires*

19 479 M²
surface totale du patrimoine

100 %
TOF[5]

100 %
TOP[5]

*Locataires: nombre de baux en cours

Répartition thématique[6]

- Santé/Social 64 %
- Bien-être 12 %
- Éducation 20 %
- Environnement 4 %

Répartition géographique[7]

- Auvergne Rhône-Alpes 19 %
- Bretagne 5 %
- Centre-Val de Loire 2 %
- Grand Est 8 %
- Hauts-de-France 4 %
- Ile-de-France 34 %
- Normandie 6 %
- Nouvelle-Aquitaine 8 %
- Occitanie 3 %
- Pays de la Loire 4 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 7 %

Acquisitions du trimestre

Bureaux Commerces

Nantes (44) — VEFA

Date d'acquisition :	**06/07/2023**
Prix d'acquisition AEM[8] :	**2,6 M€**
Surface :	**537 m²**
Locataire :	**Réaliés Care**
Note ESG à l'acquisition :	**40/100**

Lille (59)

Date d'acquisition :	**23/08/2023**
Prix d'acquisition AEM[8] :	**0,6 M€**
Surface :	**284 m²**
Locataire :	**Cabinet médical**
Note ESG à l'acquisition :	**40/100**

Promesse d'achat

Marseille (13) Toulon (83) Avignon (84) & Bagnolet (93)

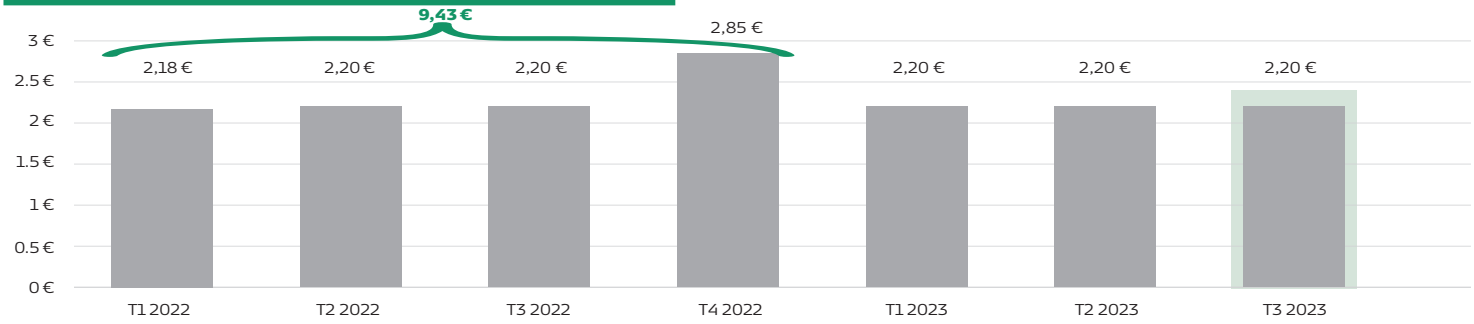
Date de promesse :	**04/08/2023**
Prix d'acquisition AEM[8] :	**7,7 M€**
Surface :	**2 400 m²**
Locataire :	**Cabinets médicaux & dentaires**

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 et des engagements (VEFA).
[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 31/12/2022	Au 31/03/2023	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023
Capital nominal	50 783 922 €	56 109 024 €	61 273 422 €	**64 849 410€**
Nombre de parts	313 481 parts	346 352 parts	378 231 parts	**400 305 parts**
Nombre d'associés	1 935 associés	2 120 associés	2 320 associés	**2 473 associés**
Total des capitaux souscrits sur la période	7 390 800 €	6 574 200 €	6 375 800 €	**4 458948€**
Capitalisation (en prix de souscription)	62 696 200 €	69 270 400 €	76 402 662€	**80 861 610€**
Souscriptions augmentant le capital	36 954 parts	32 871 parts	31 879 parts	**22 074 parts**
Souscriptions compensant des retraits	1 046 part	948 part	5 097 part	**1 563 part**
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	**0 part**
Cessions / Transferts	1 046 parts	948 parts	5 097 parts	**1 563 parts**
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	**0,00 %**
Ratio des autres engagements[9]	8,52 %	8,24 %	8,35 %	**9,77 %**

Évolution annuelle du Taux de distribution[1]

4,35 % 2019

4,51 % 2020

4,71% 2021

4,72 % 2022

Valeurs de référence

Prix de souscription	**202,00 €**
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	40,00 €
Dont commission de souscription (HT) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,20 €
Valeur de réalisation (par part)[10] au 31/12/2022	175,74 €
Valeur de reconstitution (par part)[11] au 31/12/2022	208,17 €
Valeur de retrait (par part)[12] depuis le 01/07/2023	181,80 €
Valeur IFI au 31/12/2022	129,09 €

1er jour ouvré du 6ème mois

Délai de jouissance[15]

Vie sociale

Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra le 29 novembre 2023.

Informations Finance Responsable

Le prochan audit de renouvelement du Label ISR aura lieu courant novembre 2023.
Le Rapport ISR 2022 est disponible sur le site internet de la 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 40 euros à la date du présent bulletin trimestriel.

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 24,24 euros TTC.

Cette commission supporte :

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

Cession de parts par un associé

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

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 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 - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) Paris et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

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

fair invest

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

Siège social
18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°841 434 640.

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

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

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

18/20, place de la Madeleine • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr