

# SCPI FAIR INVEST

## LE MOT DE NORMA CAPITAL

Chères associées, chers associés,

Tout d'abord, Norma Capital et son équipe vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2020.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, la SCPI Fair Invest a collecté plus de 1,7 millions d'euros portant la capitalisation à près de 6 millions d'euros.

Le 27 novembre 2019, les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire ont décidé de porter le montant du plafond du capital social statutaire à 20 000 000 euros.

Sur le patrimoine, le taux d'occupation physique et le taux d'occupation financier s'élèvent à 100%. Fair Invest a acquis les murs d'une crèche à Noisy-le-Grand et un lot de bureaux à Toulouse, ce qui porte la surface totale du patrimoine à 1 875 m<sup>2</sup>, avec une répartition géographique du patrimoine de 58% en Île-de-France et de 42% en Régions.

De nouvelles opportunités d'investissement font actuellement l'objet de négociations avancées par votre société de gestion.

Enfin, la distribution de dividende au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,37 euros par part soit un rendement annualisé de 4,70%.

Toute l'équipe de Norma Capital s'emploiera en 2020 à développer la dynamique de votre SCPI.

Norma Capital

## L'ESSENTIEL



DISTRIBUTION  
SUR VALEUR  
DE MARCHÉ

T4 2019  
**4,70%**

ANNUEL 2019  
**4,35%**



PRIX DE LA PART\*  
**200 €**



CAPITALISATION  
**5 932 400 €**



DÉLAI DE JOUISSANCE  
**120 JOURS**



DIVIDENDE T4 2019  
**2,37 €/PART**



NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**371**

\* Minimum de 5 parts pour une première souscription.



## FICHE D'IDENTITÉ

<b>Classification :</b>	SCPI à capital variable
<b>Date de création :</b>	13 juillet 2018
<b>N° Visa AMF :</b>	18-29
<b>Date de délivrance :</b>	6 novembre 2018
<b>Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :</b>	10 ans
<b>Durée de vie de la SCPI :</b>	99 années
<b>Capital maximum statutaire :</b>	20 000 000 €
<b>Dépositaire :</b>	Société Générale Securities Services
<b>Évaluateur immobilier :</b>	Cushman & Wakefield
<b>Commissaires aux comptes</b>	
<b>Titulaire :</b>	KPMG SA
<b>Suppléant :</b>	Salustro REYDEL



## SERVICE ASSOCIÉS

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



NORMA CAPITAL

## ÉTAT DU PATRIMOINE

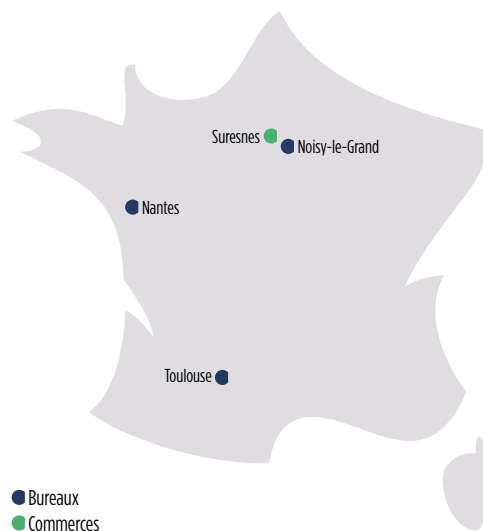
IMMEUBLES 4

LOCATAIRES 4

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE<sup>1</sup> 100%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>1</sup> 100%

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE 1 875 m<sup>2</sup>



### Activités locatives du trimestre

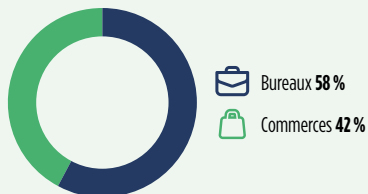
NOUVEAUX BAUX 0

SURFACES LOUÉES 0 m<sup>2</sup>

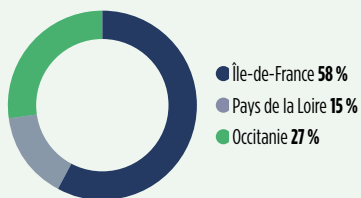
Sous garanties locatives (GL) : Néant

Autres locaux disponibles : Néant

### Répartition sectorielle<sup>2</sup>

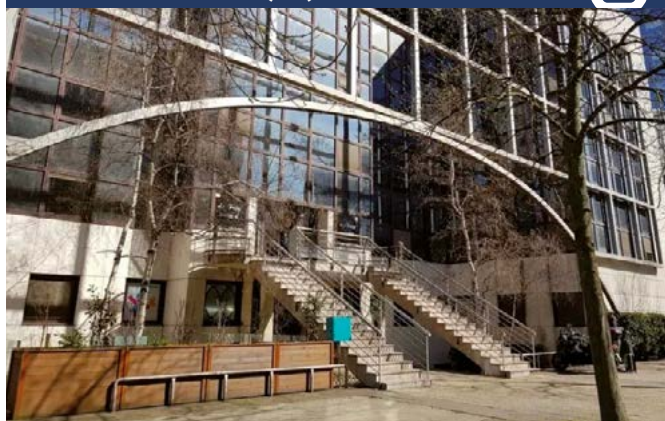


### Répartition géographique<sup>2</sup>



## Acquisitions du trimestre

### NOISY-LE-GRAND (93)



Date d'acquisition : 11/12/2019  
 Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 780 346 €  
 Surface : 410 m<sup>2</sup>  
 Locataire (secteur) : Maison Bleue (Crèche)

### TOULOUSE (31)



Acquisition en indivision avec la SCPI Vendôme Régions  
 Date d'acquisition : 20/12/2019  
 Prix d'acquisition AEM<sup>3</sup> : 1 395 650 €  
 Surface au prorata de l'indivision : 758 m<sup>2</sup>  
 Locataire (secteur) : Asten santé (Services médicaux à domicile)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Répartition établie par rapport au prix d'acquisition acte en main.

<sup>3</sup> AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).

## Évolution du Capital

	Au 30/06/2018	Au 30/09/2019	Au 31/12/2019
Capital nominal	2 599 371 €	3 388 391,55 €	4 805 112 €
Nombre de parts	16 046 parts	20 916 parts	29 662 parts
Nombre d'associés	233 associés	286 associés	371 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	3 209 100 €	974 100 €	1 749 200 €
Capitalisation (en prix de souscription)	3 209 100 €	4 183 200 €	5 932 400 €
Souscriptions augmentant le capital	16 046 parts	4 876 parts	8 996 parts
Souscriptions compensant des retraits	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	250 parts	0 part
Cessions / Transferts	0 part	6 parts	250 parts

## Valeurs de Référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>200,00 €</b>
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission	38,00 €
Dont commission de souscription due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	20,00 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>1</sup>	170,30 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>2</sup>	197,18 €
Valeur de retrait (par part) <sup>3</sup>	180,00 €
Valeur IFI au 31/12/2019	158,19 €

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

<sup>1</sup> Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>2</sup> Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>3</sup> Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## VIE SOCIALE

Le 27 novembre 2019, l'assemblée générale extraordinaire de votre SCPI a décidé de porter le plafond maximum du capital social statutaire de la société à 20 000 000 €. Toutes les formalités modificatives corrélatives sont en cours auprès de greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

# RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSIION 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<sup>o</sup>-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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 - Modalités de sortie ».

## NORMACAPITAL

Société de Gestion de Portefeuille

105, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## 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](http://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](mailto:thibault.feUILLET@normacapital.fr)  
Téléphone : +33 (0)6 63 51 03 36



NORMACAPITAL